



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 233]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, जुलाई 2, 2015/आषाढ़ 10, 1937

No. 233]

NEW DELHI, THURSDAY, JULY 2, 2015/ASHADHA 10, 1937

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 30 जून, 2015

सं. टीएमपी/57/2014-एमओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, वास्को में रेलवे स्टेशन के निकट एमओपीटी के स्वामित्व वाले और उसके द्वारा निर्मित वाणिज्यिक भवन के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/57/2014-एमओपीटी

मुरुगांव पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम:

- (i). श्री टी.एस. बालासुब्रह्मण्यन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री चन्द्र भान सिंह, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(जून 2015 के 10वें दिन पारित)

यह मामला वास्को में रेलवे स्टेशन के निकट एमओपीटी के स्वामित्व वाले तथा उसके द्वारा निर्मित वाणिज्यिक भवन के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. सरकार द्वारा घोषित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 पत्तन भूमि के बाजार मूल्य तथा पट्टा किराये के निर्धारण हेतु अंगीकृत की जाने वाली प्रक्रिया तथा कार्यपद्धति निर्धारित करते हैं। भूमि नीति पत्तन भवनों के पट्टा किराये अनुमोदित करने के लिए कार्यपद्धति निर्धारित नहीं करते हैं। उसके मद्देनजर, एमओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 12 फरवरी, 2014 द्वारा परिसर के पट्टा किराये के निर्धारण के लिए अनुसरित की जाने वाली कार्यपद्धति के लिए अनुरोध किया था ताकि वह उसके अनुसार अपना प्रस्ताव तैयार कर सके। एमओपीटी से प्राप्त हुआ संदर्भ हमारे पत्र सं. टीएमपी/8/2014-सामान्य दिनांक 18 मार्च, 2014 द्वारा एमओएस को इस अनुरोध के साथ अग्रेषित किया गया था कि इस मामले में हमें सलाह दें क्योंकि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 पत्तन न्यास बोर्ड के परिसर के दरमान (एसओआर) निर्धारित करने के लिए कार्यपद्धति निर्धारित नहीं करता है। इस मामले में एक अनुस्मारक दिनांक 4 अप्रैल, 2014 भी भेजा गया था।

3.1. इसी बीच, एमओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 30 सितम्बर, 2014 द्वारा वास्को रेलवे स्टेशन के निकट एमओपीटी के स्वामित्व वाले तथा उसके द्वारा निर्मित वाणिज्यिक भवन के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु प्रस्ताव दाखिल किया था। एमओपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव दिनांक 30 सितम्बर, 2014 में किए गए मुख्य निवेदन नीचे सारबद्ध किए गए हैं:—

- (i) पत्तन के पास वास्को रेलवे स्टेशन के निकट भूतल तथा तीन मंजिलों सहित एक वाणिज्यिक भवन का स्वामित्व है जिसके लिए किराये निर्धारित किए जाने हैं ताकि परिसर पट्टे पर दिया जा सके।
- (ii) पट्टा किराये के निर्धारण की पद्धति भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 18 (क) के अनुसार निर्धारित बाजार मूल्य के आधार पर खंड 18 (ख) के अनुसार होनी चाहिए। भूमि का बाजार मूल्य उक्त दिशानिर्देशों के खंड 18 (क) में निर्धारित पांच कारकों के अनुसार निर्धारित किया जाना है। वार्षिक पट्टा किराया के रूप में आरक्षित कीमत दिशानिर्देशों के पैरा 18 (क) के अनुसार निर्धारित अद्यतन बाजार मूल्य के प्रतिशत रूप में सुविचारित की जाएगी।
- (iii) भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में बताया गया है कि पत्तन न्यास भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए टीएएमपी को पैरा 18 (क) में दिए गए अनुसार प्रस्ताव देगा। यह प्राधिकरण प्रस्ताव की प्राप्ति के 45 दिनों के भीतर अंशधारकों के साथ परामर्श की कार्यवाही करने के बाद भूमि का बाजार मूल्य अधिसूचित करेगा।
- (iv) पत्तन न्यास बोर्ड पट्टा किराये की वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करेगा जोकि 2 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (v) एमपीटी अधिनियम, 1963 के खंड 2 (ट) के अधीन "भूमि" की परिभाषा के अनुसार, "भूमि" में उच्च-जल चिह्न के नीचे समुद्र अथवा नदी का बैड शामिल है, और वस्तुएं पृथ्वी से जुड़ी हैं अथवा पृथ्वी से स्थायी रूप में किसी में बंधा हुआ हैं। इसका अर्थ है कि परिसर भी भूमि की परिभाषा के अधीन आता है जिसके लिए टीएएमपी को दरें निर्धारित करनी हैं।
- (vi) पत्तन द्वारा एक अनुमोदित भूमि मूल्यांकनकर्ता नियुक्त किया गया था ताकि वाणिज्यिक भवन के बाजार मूल्य का निर्धारण किया जा सके। मूल्यांकनकर्ता ने ₹0 55,000/- प्रति मी² की दर से भूमि का मूल्य निर्धारित किया है। गोवा सरकार की अधिसूचना के अनुसार भूमि का मूल्य ₹0 3,500 प्रति मी² है।
- (vii) पत्तन ने भूमि मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा मूल्यांकित निर्माण की लागत तथा भूमि मूल्य के आधार पर संपत्ति के मूल्य पर विचार किया है।
- (viii) वास्को में रेलवे स्टेशन के निकट उक्त वाणिज्यिक भवन के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए पत्तन द्वारा अंगीकृत कार्यपद्धति नीचे तालिकाबद्ध की गई है:-

क्र.सं.	विवरण	गणना	राशि (₹0 में)
(i)	प्लॉट क्षेत्र (अर्थात् भूमि)	293 मी ²	
(ii)	कुल निर्मित क्षेत्र	668.70 मी ²	
(iii)	भूमि मूल्यांकनकर्ता के अनुसार भूमि का मूल्यांकन	₹0 55000 प्रति मी ²	
(iv)	भूमि का मूल्य	293 * 55000 = ₹0 1,61,15,000	
(v)	भूमि का वार्षिक पट्टा किराया	6% * 1,61,15,000	9,66,900
(vi)	भूमि मूल्यांकनकर्ता के अनुसार भवन के निर्माण का मूल्य	1,07,78,000	
(vii)	भवन की वार्षिक लागत		
	(क) सिविल मरम्मतें और अनुरक्षण	निर्माण के मूल्य का 1%	1,07,780
	(ख) मूल्यह्रास	कम्पनी अधिनियम के अनुसार 3.34%	3,59,985
	(ग) भवन परिसर पर आरओसीई	निर्माण के मूल्य पर 16%	17,24,480
	(घ) कुल वार्षिक लागत		21,92,245
(viii)	भवन के लिए कुल लागत प्रतिवर्ष	(v) + (vii)(घ)	31,59,145
(ix)	रेलवे स्टेशन के निकट वाणिज्यिक भवन के लिए मासिक पट्टा किराया, सेवा कर तथा सेवा प्रभार अतिरिक्त	31,59,145 / 12	2,63,262

- (ix) भूमि आबंटन समिति (एलएसी) की 8 जुलाई, 2014 को हुई बैठक के कार्यवृत्तों के अनुसार, उक्त समिति ने एमओपीटी बोर्ड के अनुमोदन के अधीन वाणिज्यिक भवन के लिए आरक्षित मूल्य ₹0 2,63,262, 9 प्रतिशत विशेष दर और 12.36 प्रतिशत सेवा कर अतिरिक्त, अनुमोदित किया था।

- (x) एमओपीटी के न्यासी बोर्ड ने 17 सितम्बर, 2014 को हुई अपनी बैठक में भी एलएसी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया अनुमोदित किया गया था।
- 3.2. तदनुसार, एमओपीटी ने भाग-III सम्पदा किराये में निम्नलिखित अनुसूची शामिल करने के लिए अनुमोदन की मांग की है:
- (i) “ IV. परिसर के लिए पट्टा किराये:

क्र.सं.	विवरण	दर प्रति माह अथवा उसका भाग (रु० में)	कार्यान्वयन की तारीख
(i).	वास्को में रेलवे स्टेशन के निकट वाणिज्यिक भवन	2,63,262.00	राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद

- (ii). एमओपीटी की संपदा के लिए दरमान (एसओआर) संशोधित करते हुए इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएमपी/8/2012-एमओपीटी दिनांक 2 मई, 2012 द्वारा अनुमोदित मौजूदा टिप्पणी सं. 5 निम्नवत् संशोधित करने के लिए प्रस्तावित की गई है:-

“5. दरमान में दी गई दरों में I, II और III में भूमि के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक और दरमान के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के बाद IV पर परिसर के लिए पट्टा किरायों में 5 प्रतिशत तक वार्षिक वृद्धि स्वतः ही हो जाएगी और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराये के रूप में सुविचारित की जाएगी।”

[पत्तन के मौजूदा दरमान में यथा निर्धारित एमओपीटी भूमि की मौजूदा पट्टा किराया अनुसूची की प्रति।]

- 3.3. रु० 55,000 प्रति वर्ग मीटर की दर से भूमि के मूल्यांकन और मूल्यांकन रिपोर्ट में यथा शामिल रु० 1,07,78,000 की दर से भवन के निर्माण की लागत से संबंधित व्योरे नीचे सारबद्ध किए गए हैं:-

भूमि का मूल्यांकन:

- (i) विषय संपत्ति वास्को शहर के केन्द्रीय वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थित है, सभी सिविक सुविधाएं नजदीक हैं। वहां पर भूतल तथा 3 मंजिलों के साथ संपत्ति पर भवन है। विषय प्लॉट 293 वर्ग मीटर क्षेत्रफल में है और मौजूदा भवन का सुपर निर्माण क्षेत्र 624.90 वर्ग मीटर है।
- (ii) विषय संपत्ति से 300 मीटर के भीतर स्थिति भूमि के भवन की सेल डीड में निर्दिष्ट कीमत रु० 25608.19 प्रति वर्ग मीटर है। स्वामियों को भुगतान की गई इस कीमत में 2 मंजिला किराये पर दिए गए भवन का मूल्य शामिल है। यह कीमत कम है क्योंकि किराये पर दिए गए भवन पर ऋणभार है और इसका खाली कब्जा प्राप्त किया जाना है, डेवलपर को स्वामियों को भुगतान की गई कीमत के लगभग बराबर राशि किरायेदारों को क्षतिपूर्ति की अदायगी करनी होगी।
- (iii) बाजार सर्वेक्षण से, वास्को शहर में खाली भूखंडों के लिए उद्धरित कीमत क्षेत्र, स्थान, भौतिक आकर्षण, पहुंच सड़क आदि पर निर्भर करते हुए लगभग रु० 50,000/- से रु० 60,000 प्रति वर्ग मीटर है। विषय संपत्ति 293 वर्ग मीटर क्षेत्रफल में है और इसे छोटा प्लॉट माना गया है। इसके लिए अच्छी पहुंच सड़क है तथा शहर के केन्द्रीय और वाणिज्यिक क्षेत्र में है। रेलवे स्टेशन के निकट होने के कारण संपत्ति के सामने भारी यातायात है।
- (iv) संपत्ति के मामले में सभी सकारात्मक तथा नकारात्मक कारकों पर विचार करते हुए, मूल्यांकनकर्ता ने संपत्ति का मूल्य रु० 50,000 की दर से मूल्यांकित किया है और मूल्यांकनकर्ता की राय में यह कीमत इस पर विचार करते हुए है कि यह खाली नहीं है तथा बहुमंजिला भवन से घिरा हुआ है। अतः, भूमि के प्लॉट का मूल्य रु० 1,61,15,000/- (रु० 55,000 X 293 वर्ग मीटर) है।

भवन का मूल्य:

- (i) भवन इस समय खाली है और जनवरी 2011 में इसके पूरा होने के लगभग 3 वर्षों से उपयोग में नहीं है। तहखाना तल के साथ भूतल पर दुकानें तथा गोदाम हैं। प्रथम तल पर, बालकॉनी तथा रियर में टॉयलेट के साथ कार्यालयों के लिए इस्तेमाल किया जाने वाला बड़ा हॉल है। दूसरे तल पर, एक तरफ टॉयलेट ब्लॉकों तथा खुले टेरेस के साथ बालकॉनी के साथ कार्यालय के लिए प्रयोग किया जाने वाला समान हॉल है। कुल निर्मित क्षेत्र 668.70 वर्ग मीटर है, इसमें पहली तथा दूसरी मंजिलों पर लिफ्ट क्षेत्र शामिल नहीं है।
- (ii) विषय भवन की लगभग समान विशिष्टताओं के साथ आवासीय निर्माण की मौजूदा लागत निर्मित क्षेत्र का रु० 18,000 प्रति वर्ग मीटर है। तुलना करते हुए, तथा विषय भवन के निर्माण की विशिष्टताओं पर विचार करते हुए, निर्माण की स्तंभ क्षेत्र दर 3 मीटर की छत ऊंचाई के लिए निर्मित क्षेत्र का रु० 17,000 प्रति वर्ग मीटर लिया गया है। भूतल की छत ऊंचाई 5.20 मीटर, प्रथम तल की 3.30 मीटर और दूसरी तथा तीसरी मंजिल की 3.20 मीटर है। तदनुसार, प्रत्येक मंजिल के लिए समानुपातिक दरें परिगणित की गई हैं। भवन के निर्माण (मई-2014) की मौजूदा लागत रु० 1,11,54,500 है। यह भवन 3 वर्ष पुराना है तथा इसका अवशिष्ट जीवनकाल 77 वर्ष लिया गया है। अतः, जीवनकाल की समाप्ति पर 10 प्रतिशत की दर से कबाड़ पर विचार करते हुए मूल्यहास रु० 3,76,464 (90/80 X 3/100 X रु० 1,11,54,500) है। अतः, निर्माण का निवल मूल्य रु० 1,07,78,000 (रु० 1,11,54,500 - रु० 3,76,400) है। भूमि एवं भवन सहित संपत्ति का कुल बाजार मूल्य रु० 2,68,93,000 (रु० 1,61,15,000 + रु० 1,07,78,000) है।

- 4.1. हमारे पत्र दिनांक 7 नवम्बर, 2014 द्वारा प्रस्ताव प्राप्ति की सूचना देते समय एमओपीटी से भूमि मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट की सम्पूर्ण प्रति भेजने का अनुरोध किया गया था। प्रत्युत्तर में, एमओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 19 नवम्बर, 2014 द्वारा भूमि मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट भेजी थी।

- 4.2. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, एमओपीटी का प्रस्ताव दिनांक 30 सितम्बर, 2014 हमारे पत्र दिनांक 7 नवम्बर 2014 द्वारा सभी संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों तथा पट्टाधारियों, एमओपीटी द्वारा अपने ईमेल दिनांक 30 सितम्बर, 2014 द्वारा यथा प्रेषित, को टिप्पणियों के लिए भेजा गया था।

एमओपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 19 नवम्बर, 2014 द्वारा यथा प्रेषित भूमि मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट हमारे पत्र दिनांक 01 दिसम्बर, 2014 द्वारा सभी संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों के लिए अग्रेषित की गई थी। इस मामले में परामर्श किए गए उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों में से किसी ने भी अपनी टिप्पणियां नहीं भेजी थीं जबकि हमने अनुस्मारक दिनांक 20 नवम्बर, 2014 जारी किया था।

5. प्रस्ताव की प्राथमिक संवीक्षा के आधार पर, एमओपीटी से हमारे पत्र दिनांक 22 दिसम्बर, 2014 द्वारा विभिन्न बिन्दुओं पर सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। एमओपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 9 जनवरी, 2015 द्वारा अपना प्रत्युत्तर भेजा था। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों और एमओपीटी के प्रत्युत्तर का सार नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न	एमओपीटी का जवाब
(क)	सामान्य:	
(i)	यह देखा गया है कि वास्को में रेलवे स्टेशन के निकट वाणिज्यिक भवन के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु एमओपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव प्रशुल्क दिशानिर्देशों के दो सैट का समन्वय है। महापत्तन के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 भूमि घटक पर पट्टा किराये के लिए सुविचारित किया गया है और भवन परिसर के लिए किराया घटक 2005 दिशानिर्देशों के सिद्धांतों का अनुसरण करते हुए मूल्यहास, मरम्मत एवं अनुरक्षण और 16 प्रतिशत आरओसीई पर विचार करते हुए निर्धारित किया गया है। एमओपीटी भवन परिसर के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु 2005 दिशानिर्देशों का अनुसरण करने के लिए कारण और आधार का औचित्य बताएं। एमओपीटी यह भी स्पष्ट करे कि कैसे एमओपीटी द्वारा किया गया भवन परिसर हेतु पट्टा किराया का परिकलन 2005 दिशानिर्देशों के अधीन सही है।	<ul style="list-style-type: none"> ➤ वाणिज्यिक भवन पत्तन पर निर्मित किया गया है और इसलिए दो कारक शामिल किए गए हैं जिसके आधार पर पट्टा किराये निर्धारित किए जाने हैं अर्थात् भूमि का मूल्य तथा परिसर के निर्माण की लागत/मूल्य। ➤ परिभाषा के अनुसार, एमपीटी अधिनियम, 1963 के अध्याय I (2) के अधीन, भूमि में उच्च-जल चिह्न के नीचे समुद्र अथवा नदी का बैड, तथा पृथ्वी से जुड़ी वस्तुएं भी अथवा स्पष्ट करते हुए किए पृथ्वी से जुड़े किसी के साथ स्थायी रूप से संबंधित है कि परिसर भी भूमि की परिभाषा के अधीन आता है। ➤ भूमि नीति दिशानिर्देश केवल भूमि का उल्लेख करता है, जिसका वार्षिक पट्टा किराया किसी भी स्थिति में भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत से कम नहीं होगा। चूंकि परिसर हेतु वार्षिक पट्टा किराये के निर्धारण हेतु कोई प्रावधान नहीं किया गया है, यह मूल्यहास, मरम्मत एवं अनुरक्षण और 16 प्रतिशत आरओसीई पर विचार करते हुए निर्धारित किया गया है। ➤ पत्तन ने अपने पत्र सं. एफए/लागत/125/2014/52 दिनांक 12, फरवरी 2014 और 26 मार्च, 2014 द्वारा, पत्तन के परिसर के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु अनुसरित की जाने वाली कार्यपद्धति पर स्पष्टीकरण मांगा था जोकि इस मामले पर उपयुक्त दिशानिर्देशों और सलाह के लिए टीएमपी द्वारा एमओएस को भेजा गया था। किन्हीं विशिष्ट दिशानिर्देशों के अभाव में, पत्तन ने उपर्युक्त कार्यपद्धति का कुछ हिस्सा भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 और कुछ हिस्सा अन्य दिशानिर्देशों से अंगीकृत किया है। ➤ टीएमपी दरमान में पत्तन भूखंडों के लिए केवल लाइसेंस शुल्क अनुमोदित करता रहा है और परिसर के लिए पट्टा किराये आंतरिक तौर पर पत्तन द्वारा हमेशा निर्धारित किए जाते रहे हैं। ➤ यह दोहराया गया है कि पत्तन ने कोई विशिष्ट दिशानिर्देश अनुसरित नहीं किए हैं परन्तु विभिन्न दिशानिर्देशों और अन्य आंतरिक पद्धतियों से भिन्न मानदंड अंगीकृत किया है। यदि टीएमपी अनुसरित की जाने वाली किसी विशिष्ट कार्यपद्धति की अपेक्षा करता है तो कृपया इस बारे में बताया जाए और पत्तन प्रस्ताव को तदनुसार संशोधित करेगा। ➤ भवन 2011 में निर्मित किया गया था और तबसे खाली है। भूमि नीति को अंतिम रूप नहीं दिए जाने की वजह से, इसे किराये पर नहीं दिया जा सका था। नई भूमि नीति के मद्देनजर, आरक्षित कीमत निविदा सह नीलामी के अधीन परिसर आबंटित करने से पहले निर्धारित की जानी है। चूंकि परिसर पर किराया निर्धारित करने के लिए कोई कार्यपद्धति निर्धारित नहीं की गई थी, पत्तन ने भूमि एवं परिसर के मूल्यांकन पर किराया निर्धारित करने का प्रस्ताव किया है।
(ii).	एमओपीटी ने संपदा किरायों हेतु प्रस्ताव दाखिल करने के लिए इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रारूप घ के साथ प्रस्ताव नहीं भेजा है। पत्तन विधिवत् भरा गया निर्धारित प्रारूप घ भेजे।	भूमि के मामले में संपदा किरायों हेतु प्रस्ताव दाखिल करने के लिए इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रारूप घ जिसपर वाणिज्यिक भवन निर्मित किया गया है, इसके साथ भेजा गया है।
(iii).	एमओपीटी पुष्टि करे कि एमओपीटी द्वारा किया गया भूमि का बाजार मूल्यांकन जिसपर भवन खड़ा है, एमओएस द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों, 2014 की पुष्टि करते हैं। यदि उक्त भूमि के मूल्यांकन के संबंध में एमओपीटी का प्रस्ताव इन दिशानिर्देशों से विपश्चित होता है तो एमओपीटी उसके ब्योरे और उसके कारण भेजे।	एमओपीटी द्वारा भूमि का किया गया बाजार मूल्यांकन जिसपर भवन खड़ा है, भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 की पुष्टि करते हैं।
(ख).	भूमि का मूल्यांकन:	
(i).	भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, भूमि आबंटन समिति (एलएसी) भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए खंड 18(क) में उल्लिखित पांच (5) के उच्चतम को लेखा में लेना होता है। एलएसी की बैठक दिनांक 8 जुलाई, 2014 के कार्यवृत्तों की प्रति,	भूमि आबंटन समिति (एलएसी) ने भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए खंड 18(क) में उल्लिखित पांच कारकों में से केवल दो पर विचार नहीं किया है। यह भी सूचित किया गया है कि जब उक्त भवन पट्टा कि निविदित किया गया था, केवल एलआईसी ने सम्पूर्ण भवन के लिए पेंशन

	प्रस्ताव के साथ अग्रेषित, के अनुसार, यह देखा गया है कि एलएसी ने 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच पद्धतियों में से दो पर भूमि के मूल्यांकन पर विचार किया है। एलएसी ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा निर्धारित भूमि के मूल्यांकन और गोवा सरकार द्वारा यथा अधिसूचित भूमि मूल्य पर विचार किया है। इस परिप्रेक्ष्य में, एमओपीटी 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(क) में संख्यांकित पांच कारकों में से केवल दो पर विचार करने के कारण स्पष्ट करें। अन्य शब्दों में, एमओपीटी भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए खंड 18(क) में उल्लिखित अन्य तीन कारकों पर विचार नहीं करने के कारण स्पष्ट करें।	लेवी के अलावा रु 2,01,000 के ऑफर के साथ बोली लगाई थी (बोली ऑफर की प्रति संलग्न की गई है)। अन्य दो कारक उपलब्ध नहीं हैं।																
(ii).	(क). अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित रु 35000/वर्ग मीटर और रु 55,000 प्रति वर्ग मीटर पर प्रतिवेदित सरकारी अधिसूचना दर के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य में भारी भिन्नता देखी गई है। इन दो भूमि मूल्यांकन में भारी भिन्नता का औचित्य बताएं।	(क). प्रायः सरकारी दरें भूमि का बाजार मूल्य नहीं दर्शाती हैं और किसी मामले में दो दरों के निर्धारण में कोई भूमिका नहीं थी और इसपर टिप्पणी नहीं की जा सकती।																
	(ख). कृपया पुष्टि करें कि 293 वर्ग मीटर परिमाण की विषय पत्तन-भूमि के रु 55,000 प्रति वर्ग मीटर के भूमि मूल्य पर पहुंचने के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुविचारित भूमि का मूल्यांकन भौतिक विशेषताओं, विकास, सुविधा, सड़क को प्रोक्सिमिटी के रूप में पर्याप्त प्रतिनिधित्व है।	(ख). मूल्यांकन एक स्वतंत्र प्रोफेशनल मूल्यांकनकर्ता द्वारा किया गया है और पत्तन न तो इसकी पुष्टि कर सकता है और न ही मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए मूल्यांकन पर टिप्पणी कर सकता है। यह केवल पुष्टि करता है कि भवन शहर के बीचोंबीच है और विचारणीय वाणिज्यिक लाभ वाले वास्को रेलवे स्टेशन के बिल्कुल बाहर है।																
(ग).	भवन का मूल्यांकन:																	
	विषय भूमि पर भवन के निर्माण के मूल्य पर पहुंचने के लिए, यह देखा गया है कि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने आवासीय भवन के निर्माण की मौजूदा इकाई लागत के आधार पर प्रत्येक तल के लिए निर्माण की इकाई लागत पर विचार किया बताया गया है। संक्षेप में, भवन के निर्माण की मौजूदा लागत निर्धारित की गई है और तब यह उद्धरित करते हुए तीन वर्षों की अवधि के लिए मूल्यहासित किया गया था कि भवन वर्ष 2011 में निर्मित किया गया था। इस संबंध में निम्नलिखित बिन्दुओं को स्पष्ट किए जाने की जरूरत है:																	
	(क). निर्माण की मौजूदा लागत के आधार पर निर्धारित भवन की लागत और मूल्यहास दावाकरण, मरम्मत एवं अनुरक्षण और 16 प्रतिशत प्रतिशत एमओपीटी द्वारा यथा अंगीकृत 2005 दिशानिर्देशों के अधीन कैसे फिट होता है। 2005 दिशानिर्देशों के खंड 2.9.5 के साथ पठित खंड 2.9.3 के अनुसार, 16 प्रतिशत के वर्तमान स्तर पर आरओसीई निवल परिसंपत्ति मूल्य पर स्वीकृत किया गया है और परिसंपत्ति की मौजूदा परिवर्तन मूल्य पर स्वीकृत नहीं किया गया है। इस संबंध में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि इस प्राधिकरण ने अपने आदेश सं. टीएमपी/7/2010-केओपीटी दिनांक 19 जनवरी, 2011 द्वारा कोलकाता और हल्दिया में भूमि एवं भवन के लिए किराये की अनुसूची निर्धारित करते समय इस प्राधिकरण ने मौजूदा परिवर्तन लागत पद्धति के आधार पर ढांचे के लिए किरायों के निर्धारण हेतु कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) द्वारा अंगीकृत कार्यपद्धति स्वीकार नहीं की है।	लिया गया निर्माण का मूल्य अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित किया गया है और 2005 दिशानिर्देशों के अनुसार नहीं है। यदि टीएमपी अपेक्षा करता है कि यह 2005 दिशानिर्देशों के अनुसार होना चाहिए, प्रस्ताव को संशोधित और दोबारा प्रस्तुत किया जा सकता है। टीएमपी से पुनः अनुरोध है कि किरायों के निर्धारण के लिए अंगीकृत की जाने वाली कार्यपद्धति विनिर्दिष्ट करें।																
	(ख). भूमि नीति 2014 के अनुसार, पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत प्रतिशत पर निर्धारित की जानी है ना कि बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर। पट्टा किरायों पर पहुंचने के लिए बाजार मूल्य में कोई अन्य कारण नहीं जोड़ा जाएगा। ऐसी स्थिति में, वार्षिक पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए कम्पनी अधिनियम के अनुसार मरम्मत एवं अनुरक्षण और मूल्यहास के लिए 1 प्रतिशत पर विचार करने का औचित्य बताएं।	भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 केवल भूमि के मूल्य से संबंधित हैं और भूमि पर निर्माण के मूल्य से संबंधित नहीं हैं। यदि इसे ऐसे परिभाषित किया जाता है तो आरओसीई निर्माण के मूल्य पर 16 प्रतिशत की बजाय न्यूनतम 6 प्रतिशत होगा और मूल्यहास एवं आर एंड एम भी शामिल नहीं होगा। यह प्राधिकरण कृपया स्पष्ट करे/सलाह दे।																
	(ग). चूंकि यह एमओपीटी के स्वामित्व वाला भवन है और मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार निर्माण वर्ष 2011 में पूरा हो गया था, एमओपीटी निम्नलिखित ब्योरे भेजे:- (i). भवन मूल्य को उसके बही खाते में पूंजीकृत किए जाने की तारीख।	<table><tr><td>(i).</td><td>पूंजीकरण की तारीख</td><td>:</td><td>26/02/2011</td></tr><tr><td>(ii).</td><td>सकल मूल्य</td><td>:</td><td>रु 79,26,761/-</td></tr><tr><td>(iii).</td><td>संचयी मूल्यहास</td><td>:</td><td>रु 4,66,320/-</td></tr><tr><td>(iv).</td><td>निवल मूल्य</td><td>:</td><td>रु 74,60,441/-</td></tr></table>	(i).	पूंजीकरण की तारीख	:	26/02/2011	(ii).	सकल मूल्य	:	रु 79,26,761/-	(iii).	संचयी मूल्यहास	:	रु 4,66,320/-	(iv).	निवल मूल्य	:	रु 74,60,441/-
(i).	पूंजीकरण की तारीख	:	26/02/2011															
(ii).	सकल मूल्य	:	रु 79,26,761/-															
(iii).	संचयी मूल्यहास	:	रु 4,66,320/-															
(iv).	निवल मूल्य	:	रु 74,60,441/-															

	(ii). विषय भवन परिसर का सकल मूल्य। (iii). 30 सितम्बर, 2014 तक भवन परिसर पर संचयी मूल्यहास। (iv). 30 सितम्बर, 2014 को अपने बही खातों में परिसंपत्ति का निवल मूल्य।	
(घ).	भवन परिसर के अनुरक्षण की वार्षिक लागत का अनुमानन:	
(i)	एमओपीटी निर्माण की पूंजी लागत के 1 प्रतिशत की दर से भवन पर सिविल मरम्मत एवं अनुरक्षण पर विचार करने का आधार स्पष्ट करें। उक्त परिसर पर एमओपीटी द्वारा प्रोद्भूत वास्तविक मरम्मत एवं अनुरक्षण लागत, वर्षवार (अर्थात् 2011-12 से 2014-15 30 सितम्बर 2015 तक) भेजे।	भवन पर सिविल मरम्मत और अनुरक्षण अप्रकट प्रशुल्क दिशानिर्देशों के आधार पर 1 प्रतिशत की दर से लिया गया है जोकि सिविल परिसंपत्तियों की लागत का 1 प्रतिशत विनिर्दिष्ट करता है। चूंकि भवन का उपयोग नहीं किया गया है, आज की तारीख तक कोई अनुरक्षण कार्य नहीं किया गया है।
(ii)	2005 दिशानिर्देश विनिर्दिष्ट करते हैं कि मूल्यहास कम्पनी अधिनियम में यथा निर्धारित जीवनकाल प्रतिमानक अंगीकृत करते हुए स्ट्रेट लाइन आधार पर सुविचारित किया जाना चाहिए। सरकार ने हाल ही में कम्पनी अधिनियम, 2013 अधिसूचित किया है। एमओपीटी ने पुष्टि की है कि भवन परिसर पर पत्तन द्वारा सुविचारित मूल्यहास कम्पनी अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अनुसार है।	पत्तन द्वारा सुविचारित मूल्यहास 3.34 प्रतिशत है जोकि पिछले कम्पनी अधिनियम के अधीन फैक्टरी भवनों के लिए एसएलएम के अनुसार है, जबकि हाल ही में अधिसूचित कम्पनी अधिनियम, 2013 के अधीन मूल्यहास फैक्टरी भवनों से इतर आरसीसी ढांचे वाले भवनों के लिए 1.58 प्रतिशत है।
(ङ)	प्रस्तावित पट्टा किराया और वार्षिक वृद्धि:	
	एमओपीटी भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार भूमि मूल्य पर 6 प्रतिशत प्रतिलाभ जमा भवन परिसर के अनुरक्षण की वार्षिक लागत और रु 21,92,245 कुल मिलाकर रु 31,59,145 प्रतिवर्ष अर्थात् रु 2,63,262 प्रति माह (रु 31,59,145/12 माह) पर अनुमानित भवन लागत पर 16 प्रतिशत आरओसीई लागू करते हुए रु 9,66,900 की दर से प्लॉट पर कुल वार्षिक पट्टा किराये पर विचार करते हुए रु 2,63,262 प्रति माह के प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचा है। प्रस्तावित पट्टा किराया 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के अधीन है। इस संबंध में, एमओपीटी निम्नलिखित बिन्दु स्पष्ट करें :	
(i)	2014 के भूमि नीति दिशानिर्देश वार्षिक वृद्धि जोकि 2 प्रतिशत से कम नहीं होनी चाहिए, निर्धारित करने के लिए अधिकार देते हैं। एमओपीटी ने 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया देखा गया है। एमओपीटी वार्षिक वृद्धि की उच्चतर दर की मांग करने के कारण स्पष्ट करें। इसके अलावा, भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 18 (ग) विनिर्दिष्ट करता है कि पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करेगा जोकि 2 प्रतिशत से कम नहीं होगी। कृपया 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के लिए बोर्ड अनुमोदन की प्रासंगिक प्रति भेजे।	भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 केवल भूमि का मूल्य ही उल्लिखित करता है और 2 प्रतिशत की न्यूनतम वार्षिक वृद्धि निर्धारित करता है। आज की तारीख तक पत्तन 2 प्रतिशत तक भूमि के पट्टा किराये में वार्षिक वृद्धि करता रहा है और परिसर में 5 प्रतिशत तक वृद्धि करता रहा है तथा चूंकि यह भूमि नीति दिशानिर्देशों के विपरीत नहीं है, इसलिए इसे अंगीकृत किया गया है। बोर्ड अनुमोदन की प्रति प्रस्ताव के साथ पहले ही भेजी जा चुकी है परन्तु एक बार दोबारा आपकी अपेक्षा के अनुसार संलग्न की गई है। (एमओपीटी न्यासी बोर्ड संकल्प सं. 21 दिनांक 17-09-2014 के अनुसार, वाणिज्यिक भवन के लिए विशेष दर तथा सेवा कर के अलावा रु 2,63,262/- प्रति माह का पट्टा किराया और किराये में 5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि एतद्वारा अनुमोदित की गई है।)
(ii)	महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 18(ग) संबद्ध महापत्तन न्यास से अपेक्षा करता है कि वे भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण का प्रस्ताव दाखिल करें। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(ग) में शामिल विनिर्दिष्ट के अनुसार, यह प्राधिकरण पत्तन भूखंडों के बाजार मूल्य अधिसूचित करने की अपेक्षा करता है। इसके अलावा, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(ख), 18(ग) और 16.2 (घ) के प्रथम वाक्य को शांतिपूर्वक पढ़ने से, यह देखा जा सकता है कि इस प्राधिकरण को वार्षिक पट्टा किराया एवं बाजार मूल्य के समकक्ष आरक्षित कीमत अधिसूचित करने का अधिकार प्रदान किया गया है। अतः, एमओपीटी 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करते हुए वार्षिक पट्टा किराये के रूप में समकक्ष भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षित कीमत के लिए अनुमोदन की मांग करने वाले अपने प्रस्ताव को उपयुक्ततः संशोधित करें।	यह मुद्दा टीएमपी द्वारा मंत्रालय के समक्ष उठाए जाने की जरूरत है। पत्तन को भवन के निविदाकरण के लिए आरक्षित कीमत निर्धारित करनी है और इसलिए इस प्राधिकरण द्वारा बाजार मूल्य के आधार पर ना कि बही मूल्य के आधार पर किया निर्धारित किए जाने की जरूरत है।
(iii)	रु 2,63,262 प्रति वर्ग मीटर/माह के प्रस्तावित पट्टा किराये में भूमि पर पट्टा किराया घटक रु 80,575 प्रति वर्ग मीटर/माह (रु	वार्षिक लागत में शामिल 16 प्रतिशत नियोजितपूँजी पर प्रतिलाभ के लिए लेखा में लेने हेतु है परन्तु 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि मुद्रास्फीति प्रभावों को

	9.66,900/12 माह) और भवन परिसर के लिए पट्टा किराये हेतु रु0 1,82,687 प्रति वर्ग मीटर/माह (अर्थात् रु0 21,92,245/12 माह) शामिल है। जैसाकि पहले बताया गया है, 2005 के सिद्धांतों का अनुसरण करते हुए एमओपीटी द्वारा निर्धारित भवन परिसर पर पट्टा किराया लागत जमा 16 प्रतिशत प्रतिलाभ लेता है। ऐसी स्थिति में, एमओपीटी भवन परिसर पर पट्टा किराया घटक पर 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि प्रस्तावित करने के आधार का औचित्य बताएं और 2005 के दिशानिर्देशों का प्रासंगिक खंड दर्शाएं जो प्रस्तावित दर पर पहुंचने के लिए अनुसरित किया गया है जो प्रशुल्क में ऐसी वार्षिक वृद्धि की अनुमति देता है। अतः एमओपीटी अपने प्रस्ताव की समीक्षा करें और इसे उपयुक्ततः संशोधित करें ताकि एमओपीटी द्वारा अंगीकृत प्रासंगिक दिशानिर्देशों का अनुपालन किया जा सके।	लेते हुए लिया जाना है। पत्तन अपना प्रस्ताव संशोधित करने का इच्छुक है परन्तु इसका उच्च अनुपालन किया जाएगा यदि यह प्राधिकरण वे दिशानिर्देश स्पष्ट रूप से विनिर्दिष्ट करेगा जो टीएमपी पत्तन से चाहता है कि वह अनुसरित की जाने वाली कार्यपद्धति का अनुसरण करे।
(च)	इस प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश सं. टीएमपी/43/2012-एमओपीटी दिनांक 14 जून 2013 द्वारा अनुमोदित एमओपीटी का दरमान 31 मार्च 2016 तक वैधता अवधि निर्धारित करता है। कृपया स्पष्ट करें कि क्या उक्त भवन परिसर का निवल परिसंपत्ति मूल्य पिछले प्रशुल्क संशोधन के दौरान सुविचारित लागत विवरणों में शामिल किया गया था। यदि हां, तो किस गतिविधि के अधीन इसे लिया गया था। एमओपीटी पुष्टि करें कि मौजूदा प्रस्ताव में सुविचारित भवन परिसर पर अनुमानित मूल्यहास, मरम्मत एवं अनुरक्षण और 16 प्रतिशत आरओसीई इन मदों के दोहरीकरण के लिए टेन्टामाउंट नहीं होगा और उसी परिसंपत्ति के लिए प्रशुल्क की दोहरी वसूली नहीं करेगा।	उक्त भवन पिछले प्रशुल्क संशोधन के दौरान सुविचारित लागत विवरणों का भाग नहीं था और वैसे मूल्यहास पर विचार और 16 प्रतिशत आरओसीई इन मदों के दोहरीकरण के लिए टेन्टामाउंट नहीं होगा।
(छ)	दरमान:	
(i)	वाणिज्यिक भवन के लिए एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित किराये की इकाई प्रति माह आधार पर है। पत्तन लेवी की इकाई को प्रतिमाह अथवा उसका भाग आधार में संशोधित करने पर विचार करें।	पत्तन ने प्रति माह आधार पर किराये की इकाई प्रस्तावित की है परन्तु केवल प्रति माह अथवा उसका भाग आधार पर, जैसाकि दरमानों में दर्शाया गया है।

6. संदर्भित मामले पर संयुक्त सुनवाई 22 जनवरी, 2015 को एमओपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। एमओपीटी ने संयुक्त सुनवाई में अपने प्रस्ताव का संक्षिप्त पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण पेश किया था और अपने निवेदन रखे थे।

7.1. संयुक्त सुनवाई में यथा निर्णीत, निम्नलिखित बिन्दुओं पर कार्यवाई शुरू करने के लिए एमओपीटी से हमारे पत्र दिनांक 28 जनवरी, 2015 द्वारा अनुरोध किया गया था:

- (i). अपने प्रस्ताव के भवन घटक पर आरक्षित कीमत गणना की समीक्षा करें और संशोधित प्रस्ताव दाखिल करें; और
- (ii). समानान्तरतः इस अनुरोध के साथ संबद्ध उपयोक्ताओं को संशोधित प्रस्ताव की प्रति अग्रेषित करें कि वे इसपर अपनी टिप्पणियां इस प्राधिकरण तथा एमओपीटी को उसके तीन दिनों के भीतर भेजें।

7.2. संयुक्त सुनवाई में लिए गए प्रथम निर्णय के संबंध में, एमओपीटी ने अपना संशोधित प्रस्ताव दिनांक 30 जनवरी, 2015 दाखिल किया था। एमओपीटी ने अपने संशोधित प्रस्ताव दिनांक 30 जनवरी, 2015 में अपने प्रस्ताव की पृष्ठभूमि को दोहराया था जोकि पूर्ववर्ती अनुच्छेद में पहले से दिया गया है तथा इसलिए दोहराया नहीं गया है। एमओपीटी द्वारा अपने संशोधित प्रस्ताव दिनांक 30 जनवरी, 2015 में किए गए मुख्य निवेदनों को नीचे सारबद्ध किया गया है:

- (i) टीएमपी द्वारा 22 जनवरी 2015 को आयोजित की गई संयुक्त सुनवाई के दौरान, इस प्राधिकरण ने पाया था कि भूमि पर पट्टा किराये और भवन पर पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए पत्तन द्वारा दिशानिर्देशों के विभिन्न सैट अंगीकृत किए गए हैं। पत्तन को भूमि तथा भवन दोनों के लिए भूमि नीति के अनुसार निर्धारित उच्चतम मूल्यांकन के प्रतिशत रूप में किरायों का पुनर्निर्धारण करने की सलाह दी गई थी क्योंकि भूमि नीति दिशानिर्देश परिसर को भी भूमि का हिस्सा मानते हैं और निर्धारित बाजार मूल्य के न्यूनतम 6 प्रतिशत पर निर्धारित किए जाने वाले किराये विनिर्दिष्ट करता है।
- (ii) भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 जारी करने से पहले, पत्तन ने उसी भवन के लिए बोलियां आमंत्रित की थीं जिसमें एलआईसी एकमात्र बोलीदाता था जिसने सम्पूर्ण भवन के लिए रु0 2,01,000 प्रति माह, विशेष दर वसूली अतिरिक्त, की बोली लगाई थी।
- (iii) एलआईसी द्वारा उद्धरित राशि के अनुसार आरक्षित मूल्य निर्धारित करने के लिए, अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित मूल्यांकन के 9 प्रतिशत पर भवन का पट्टा किराया निर्धारित करने का प्रस्ताव किया गया है जोकि राशि रु0 2,01,698 प्रति माह, विशेष दर वसूली तथा सेवा कर अतिरिक्त, होता है।
- (iv) ऐसे निर्धारित किए गए किराये में 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि करने का प्रस्ताव किया गया है। इसे इसकी भूमि आबंटन समिति (एलएसी) द्वारा 27 जनवरी, 2015 को हुई बैठक के दौरान अनुमोदित किया गया है और आगामी बोर्ड बैठक के समक्ष रखा जाएगा। बोर्ड बैठक कार्यवाहियां बोर्ड के अनुमोदन के बाद बोर्ड संकल्प के साथ टीएमपी को भेज दी जाएंगी।
- (v) तदनुसार, इसके संशोधित प्रस्ताव में संशोधित पट्टा किरायों पर पहुंचने के लिए एमओपीटी द्वारा अंगीकृत की जाने वाली कार्यपद्धति नीचे तालिकाबद्ध की गई है:

क्र.सं.	विवरण	संशोधित प्रस्ताव दिनांक 30 जनवरी 2015	
		गणना	राशि (रु० में)
(i)	प्लॉट क्षेत्र (अर्थात् भूमि)	293 मी० ²	
(ii)	कुल निर्मित क्षेत्र	668.70 मी० ²	
(iii)	भूमि मूल्यांकनकर्ता के अनुसार भूमि की दर	रु० 55000 प्रति मी० ²	
(iv)	भूमि मूल्यांकनकर्ता के अनुसार भूमि का मूल्य	293 * 55000 = रु० 1,61,15,000	
(v)	मूल्यांकनकर्ता के अनुसार भवन का मूल्य	रु० 1,07,78,000	
(vi)	भूमि और भवन के मूल्य का जोड़	रु० 2,68,93,000	
(vii)	भूमि और भवन के मूल्य के जोड़ पर 9 प्रतिशत की दर से वार्षिक प्रतिलाभ	9% * 2,68,93,000	रु० 24,20,370
(viii)	मासिक किराया, सेवा कर तथा सेवा प्रभार अतिरिक्त	रु० 24,20,370/12	रु० 2,01,697.50 अर्थात् रु० 2,01,698/-

7.3. तदनुसार, एमओपीटी ने अपने संशोधित प्रस्ताव दिनांक 30 जनवरी 2015 में भाग- III संपदा किराये में निम्नलिखित के समावेशन के लिए इस प्राधिकरण के अनुमोदन की मांग की है:

“

IV. परिसर के लिए पट्टा किराये:

क्र.सं.	विवरण	दर प्रति माह अथवा उसका भाग (रु० में)	कार्यान्वयन की तारीख
(i).	वास्को में रेलवे स्टेशन के निकट वाणिज्यिक भवन	2,01,698.00	राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद

टिप्पणी:

5. दरमान में दी गई दरों में I, II और III में भूमि के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक और दरमान के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के बाद IV पर परिसर के लिए पट्टा किराया में 5 प्रतिशत तक वार्षिक वृद्धि स्वतः ही हो जाएगी और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराये के रूप में सुविचारित की जाएगी। ऐसी निर्धारित दर निकटतम रूप में पूर्णांकित की गई है।”

7.4. दूसरे निर्णय के संबंध में, एमओपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 4 फरवरी 2015 द्वारा पुष्टि की है कि उसने इस अनुरोध के साथ संशोधित प्रस्ताव भावी बोलीदाताओं को अग्रणी कर दिया है कि वे अपनी टिप्पणियां 3 दिनों के भीतर इस प्राधिकरण और पत्तन को भेजें। यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों तथा पट्टाधारियों में से किसी ने भी संशोधित प्रस्ताव पर अपनी टिप्पणियां नहीं भेजी थी।

8. भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 18 (क) और 18 (ख) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड को यह अधिकार है कि वह अद्यतन बाजार मूल्य के न्यूनतम 6 प्रतिशत पर पट्टा किराये और किराये में न्यूनतम 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव कर सकता है। एमओपीटी ने अपने संशोधित प्रस्ताव में 9 प्रतिशत की दर से पट्टा किराया और 5 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि प्रस्तावित की है। एमओपीटी ने अपने संशोधित प्रस्ताव में इसके लिए अपने बोर्ड के अनुमोदन भेजने की सहमति व्यक्त की थी। अनुस्मारक के बाद, एमओपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 03 मार्च 2015 द्वारा निवेदन किया है कि उसका बोर्ड उक्त प्रस्ताव पहले ही अनुमोदित कर चुका है तथा बैठक की कार्यवाहियां और बोर्ड संकल्प को अंतिम रूप दिया जा रहा है; और, तत्पश्चात 5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ विशेष दर वसूली के अलावा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित मूल्यांकन के 9 प्रतिशत की दर से भवन के पट्टा किराये अनुमोदित करते हुए अपने पत्र दिनांक 10 मार्च 2015 द्वारा अपने बोर्ड का संकल्प सं. 74 दिनांक 11 फरवरी 2015 भेजा गया था।

9. जैसाकि उपर्युक्त अनुच्छेद 2 में पहले बताया गया है, एमओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 12 फरवरी 2014 द्वारा इस प्राधिकरण से अनुरोध किया था कि परिसर के पट्टा किराये के निर्धारण के लिए अनुसरित की जाने वाली कार्यपद्धति के बारे में बताया जाए ताकि उसके अनुसार प्रस्ताव तैयार किया जा सके। चूंकि एमओएस द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में भवनों के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु कोई विशिष्ट कार्यपद्धति निर्धारित नहीं की गई थी, इसलिए यह मामला हमारे पत्र दिनांक 18 मार्च 2014 द्वारा एमओएस को भेजा गया था जिसके लिए एक अनुस्मारक दिनांक 4 अप्रैल 2014 भी भेजा गया था। एमओएस का प्रत्युत्तर प्राप्त नहीं हुआ था।

चूंकि एमओपीटी ने भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए अपने वाणिज्यिक भवन के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु अपना संशोधित प्रस्ताव दाखिल किया था, इसलिए हमारे पत्र दिनांक 26 फरवरी 2015 द्वारा मामले की पृष्ठभूमि, एमओपीटी द्वारा अपने मूल प्रस्ताव में अंगीकृत कार्यपद्धति और संशोधित प्रस्ताव देते हुए एमओएस को एक विस्तृत पत्र भेजा गया था। मामले की पृष्ठभूमि भेजते समय एमओएस से अपने विचार इस प्राधिकरण के साथ सांझा करने का अनुरोध किया गया था यदि एमओपीटी द्वारा अंगीकृत से भिन्न कोई मत हो तो क्योंकि इस मामले का निपटारा भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार समयबद्ध रूप में किया जाना है। इस मामले को अंतिम रूप दिए जाने तक इस मामले पर एमओएस से कोई प्रत्युत्तर प्राप्त नहीं हुआ था।

10. एमओपीटी ने अपने संशोधित प्रस्ताव दिनांक 10 मार्च 2015 का उल्लेख करते हुए अपने पत्र दिनांक 5 मई 2015 द्वारा इस प्राधिकरण से अनुरोध किया था कि उसका संशोधित प्रस्ताव शीघ्र अनुमोदित किया जाए क्योंकि विषय परिसर पिछले चार वर्षों से खाली पड़ा है।

11. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय के अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त हुई टिप्पणियों तथा संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रसंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये व्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

12.1. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

- (i) मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) ने वास्को रेलवे स्टेशन के निकट उसके स्वामित्व तथा उसके द्वारा निर्मित वाणिज्यिक भवन के लिए पट्टा किरायों के निर्धारण हेतु अपने पत्र दिनांक 30 सितम्बर 2014 द्वारा एक प्रस्ताव दाखिल किया था। जैसाकि आदेश के पूर्ववर्ती भाग में उल्लेख किया गया है, भवन परिसर के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 और 2005 प्रशुल्क दिशानिर्देशों में निर्धारित सिद्धांतों को आपस में जोड़ते हुए निर्धारित किया गया था। उसके मददेनजर, पत्तन को भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार भवन परिसर के लिए पट्टा किरायों का पुनर्निर्धारण करने की सलाह दी गई थी। तदनुसार, एमओपीटी ने अपने वाणिज्यिक भवन के लिए पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए अपने पत्र दिनांक 30 जनवरी 2015 द्वारा संशोधित प्रस्ताव दाखिल किया था। इस मामले की कार्यवाहियों के दौरान एमओपीटी द्वारा भेजी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण के साथ संशोधित प्रस्ताव दिनांक 30 जनवरी 2015 को विचारार्थ लिया गया है।
- (ii) भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 सरकार द्वारा घोषित किए गए थे और 02 जनवरी 2014 से लागू किए गए थे जिसमें पत्तन भूमि के बाजार मूल्य और पट्टा किराये के निर्धारण के लिए अनुसरित की जाने वाली प्रक्रिया और कार्यपद्धति दी गई है। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 18(ग) इस प्राधिकरण को दिशानिर्देशों के खंड 18 (क) से 18 (ग) में निर्धारित कार्यपद्धति के आधार पर पत्तन भूमि का बाजार मूल्य अधिसूचित करने का अधिकार दिया गया है। किसी पत्तन न्यास के स्वामित्व वाले और उसके द्वारा निर्मित परिसर के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु भूमि नीति में कोई विशिष्ट दिशानिर्देश निर्धारित नहीं किए गए हैं। परिसर के पट्टा किराये के निर्धारण के लिए अनुसरित की जाने वाली कार्यपद्धति के संबंध में एमओपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 12 फरवरी 2014 द्वारा किए गए अनुरोध पर, जैसाकि पूर्ववर्ती अनुच्छेदों में इस मामले से संबंधित तथ्यात्मक स्थिति में बताया गया है, एमओएस से हमारे पत्र दिनांक 18 मार्च 2014 द्वारा इस मामले में सलाह के अनुरोध किया गया था, इसके लिए अनुस्मारक दिनांक 04 अप्रैल 2014 दिया गया था। एमओपीटी द्वारा पट्टा के निर्धारण के लिए अपने संशोधित प्रस्ताव दिनांक 30 जनवरी 2015 में अंगीकृत कार्यपद्धति भी हमारे पत्र दिनांक 26 फरवरी 2015 द्वारा एमओएस की जानकारी में लाई गई थी। एमओएस से ऐसे कोई मत हमसे शीघ्र साझा करने का अनुरोध किया गया था जो एमओपीटी द्वारा अनुसरित कार्यपद्धति से भिन्न हों क्योंकि यह मामला समयबद्ध रूप में निपटान किया जाना है। हमारे पत्र दिनांक 18 मार्च 2014 अथवा पत्र दिनांक 26 फरवरी 2015 में किसी पर भी एमओएस का प्रत्युत्तर इस मामले को अंतिम रूप देने तक प्राप्त नहीं हुआ था। एमओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 05 मई 2015 द्वारा इस प्राधिकरण से अनुरोध किया है कि उसका प्रस्ताव दिनांक 30 जनवरी 2015 अनुमोदित किया जाए क्योंकि संदर्भित परिसर पिछले चार वर्षों से खाली पड़ा है। संयोगवश, परिसर जनवरी 2011 में पूरा होने के बाद से खाली पड़ा है जैसाकि मूल्यांकनकर्ता द्वारा बताया गया है, एमओपीटी ने किरायों के निर्धारण के लिए सितम्बर 2014 में अपना प्रस्ताव इस प्राधिकरण के समक्ष दाखिल किया था।

इस प्राधिकरण को पत्तन न्यास से संबंधित अथवा इसके कब्जे वाली किसी संपत्ति के लिए समय-समय पर दरमान (एसओआर) और एसओआर लागू करने पर शासित होने वाली शर्तें निर्धारित करने के लिए महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49(1) के अधीन सांविधिक अधिकार प्राप्त है। इसके अलावा, जैसाकि एमओपीटी द्वारा बताया गया है, एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 2(ट) के अनुसार पृथ्वी से जुड़ी वस्तुएं अथवा पृथ्वी से स्थायी तौर पर जुड़ा कुछ भी शामिल है। ऐसी स्थिति में, पत्तन “भूमि” के लिए वार्षिक पट्टा किराये के रूप में बाजार मूल्य और आरक्षित कीमत निर्धारित करने के लिए भूमि नीति, 2014 के खंड 18(क) और 18(ख) में निर्धारित कार्यपद्धति “भवनों” के लिए भी पट्टा किराया के रूप में बाजार मूल्य और आरक्षित कीमत निर्धारित करने के लिए ज्यों की त्यों लागू की जाएगी। उपर्युक्त स्थिति के मददेनजर, पट्टा किराये की दर की मांग के लिए खाली पड़े परिसर के लेखा पर पत्तन न्यास को राजस्व की किसी और हानि से बचने के लिए भूमि नीति, 2014 में निर्धारित कार्यपद्धति का अनुसरण करते हुए परिसर के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए एमओपीटी प्रस्ताव दिनांक 30 जनवरी 2015 पर कार्यवाही की गई है।

- (iii) भूमि नीति, 2015 का खंड 18(ग) पत्तन न्यास से अपेक्षा करता है कि भूमि के बाजार मूल्य के लिए अनुमोदन प्राप्त किया जाए। उक्त नीति के पैरा 18 (ख) में, “आरक्षित कीमत” शब्दावली वार्षिक पट्टा किराये में समान की गई है। इसके अलावा, नीति का पैरा 16.2 (घ) “आरक्षित कीमत” के लिए इस प्राधिकरण के अनुमोदन की अपेक्षा करता है। इस प्रकार, खंड 18(ख), 18(ग) और 16 (घ) को समरसतापूर्ण पढ़ने से, यह देखा जा सकता है कि इस प्राधिकरण को वार्षिक पट्टा किराये एवं बाजार मूल्य के समक्ष आरक्षित कीमत अधिसूचित करने का अधिकार प्राप्त है। आरक्षित कीमत अधिसूचित करने का अधिकार इस शर्त के अधीन निःसंदेह संभव है कि भूमि के बाजार मूल्य पर लागू की जाने वाली प्रतिशत (जोकि 6 प्रतिशत से कम नहीं होनी चाहिए) खंड 18 (ख) में विनिर्दिष्ट के अनुसार पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया हो।

जहां तक एमओपीटी के प्रस्ताव का संबंध है, एमओपीटी के बोर्ड की कार्यवाहियां दर्शाती हैं कि भूमि आबंटन समिति और बोर्ड ने भूमि एवं भवन के बाजार मूल्य के 9 प्रतिशत लागू करते हुए मासिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत अनुमोदित की थी। ऐसी स्थिति में, मासिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत निर्धारित करने के लिए एमओपीटी का प्रस्ताव विचारार्थ लिया गया है।

(iv) भूमि का मूल्यांकन:

- (क) भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 18(क) के अनुसार, महापत्तन न्यास द्वारा नियुक्त भूमि आबंटन समिति (एलएसी) को यहां संख्यांकित पांच कारकों से पत्तन भूमि का अद्यतन बाजार मूल्य निर्धारित करना होता है। इसके अलावा, उक्त दिशानिर्देशों के खंड 18 (ख) के अनुसार, एलएसी भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य की अनुशंसा करने के लिए खंड 18 (क) में उल्लिखित कारकों के उच्चतम को सामान्यतः लेखा में लिया जाएगा। एलएसी की अनुशंसा के आधार पर, पत्तन न्यास बोर्ड पट्टा किराया और पट्टा किराये में वार्षिक वृद्धि अनुमोदित करेगा।

- (ख) एमओपीटी ने वास्को में रेलवे स्टेशन के निकट अपनी 293 वर्ग मीटर क्षेत्रफल भूमि पर वाणिज्यिक भवन का निर्माण किया है जिसमें भूतल सहित तीन तल हैं। प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के प्रयोजन के लिए, पत्तन ने भूमि तथा भवन के मूल्य का निर्धारण करने के लिए भूमि मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति की थी। भूमि मूल्यांकनकर्ता ने रु 55,000/- प्रति वर्ग मीटर की दर से भूमि के मूल्य

का निर्धारण किया था। पत्तन ने दर्शाया है कि गोवा राज्य द्वारा यथा अधिसूचित उक्त भूमि के लिए दर रु 3500/- प्रति वर्ग मीटर है। एमओपीटी द्वारा नियुक्त एलएसी ने भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए खंड 18 (क) में उल्लिखित पांच कारकों में से इन दो कारकों पर विचार किया था। जब भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए खंड 18(क) में उल्लिखित अन्य तीन कारकों पर विचार नहीं करने का कारण स्पष्ट करने के लिए कहा गया था तो एमओपीटी ने बताया था कि अन्य कारक उपलब्ध नहीं हैं। तथापि, अपना प्रस्ताव संशोधित करते समय, उपर्युक्त दो कारकों पर विचार करने के अलावा, एमओपीटी द्वारा नियुक्त एलएसी ने भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के जारी होने से पहले सम्पूर्ण भवन के लिए एक बोलीदाता, नामतः एलआईसी, द्वारा निविदित रु 2,01,000/- प्रति माह के पट्टा किराये पर विचार किया था। अन्य दो कारकों पर विचार नहीं करने के लिए एमओपीटी द्वारा उद्धरित कारण पर विश्वास किया गया है।

- (ग) चूंकि मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकित भूमि का मूल्य रु 55,000/- प्रति वर्ग मीटर उच्चतम है, इसलिए एलएसी ने भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए इस मूल्य पर विचार किया था। तदनुसार, एलएसी ने, भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य के आधार पर, भूमि का बाजार मूल्य रु 1,61,15,000/- (रु 55,000 प्रति वर्ग मीटर * 293 वर्ग मीटर) अनुशंसित किया था। एलएसी द्वारा अनुशंसित भूमि के मूल्य के लिए एमओपीटी के न्यासी बोर्ड का अनुमोदन है।
- (घ) एमओपीटी के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन पर विश्वास करते हुए तथा चूंकि उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों एवं पट्टाधारकों में से किसी ने भी एमओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित मूल्यांकन पर कोई आपत्ति नहीं उठाई थी, इसलिए रु 1,61,15,000/- की दर से भूमि का मूल्य स्वीकार किया गया है और वास्को रेलवे स्टेशन के निकट एमओपीटी के वाणिज्यिक भवन के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु यहां पर विचार किया गया है।

(v) **भवन का मूल्यांकन:**

- (क) एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49(1) के अनुसार, इस प्राधिकरण को पत्तन की संपत्ति का पट्टा किराया निर्धारित करने का अधिकार प्राप्त है। इसके अलावा, एमपीटी अधिनियम, 1963 का खंड 2 (ट) भूमि को अन्यो के बीच यथा शामिल, इस प्रकार परिभाषित करता है कि पृथ्वी से जुड़ी वस्तुएं अथवा पृथ्वी से साथ जुड़े किसी से स्थायी रूप से जुड़े अर्थात् कि भवन परिसर भी भूमि की परिभाषा के अधीन आते हैं। एमओपीटी ने भी सही टिप्पणी की है कि भवन परिसर भूमि की परिभाषा के अधीन आते हैं। उपर्युक्त अधिकार के मद्देनजर, यह प्राधिकरण उक्त भवन के पट्टा किराये निर्धारित करेगा।
- (ख) जैसाकि ऊपर उल्लेख किया गया है, इस प्राधिकरण को अधिकार प्राप्त है कि भारत सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण किया जाए। भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 पत्तन भूमि के लिए बाजार मूल्य और पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए कार्यपद्धति निर्धारित करे। दिशानिर्देश परिसर के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए बाजार मूल्य और पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए कार्यपद्धति निर्धारित नहीं करते हैं। परिसर के मूल्यांकन के लिए कार्यपद्धति के अभाव में, एमओपीटी ने भवन का मूल्य उसकी निर्माण की मौजूदा लागत पर विचार किया है। जैसाकि एमओपीटी द्वारा नियुक्त भूमि मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट से देखा जा सकता है, मूल्यांकनकर्ता ने निर्माण की मौजूदा लागत के आधार पर सम्पूर्ण भवन का मूल्य-निर्धारण किया है। एलएसी ने, निर्माण की मौजूदा लागत के आधार पर, सम्पूर्ण भवन का मूल्य रु 1,07,78,000/- अनुशंसित किया है। एलएसी द्वारा अनुशंसित भवन मूल्य के लिए एमओपीटी के न्यासी बोर्ड का अनुमोदन है।
- (ग) (i) निर्माण की मौजूदा लागत के आधार पर भवन के मूल्यांकन के संबंध में, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि, कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) ने बदलने की मौजूदा लागत के आधार पर कोलकाता तथा हल्दिया में भूमि एवं भवनों के लिए अपनी किराया अनुसूची के संशोधन का प्रस्ताव किया था। चूंकि यह प्राधिकरण आदेश में उल्लिखित कारणों से संशोधन के लिए केओपीटी द्वारा प्रस्तावित पद्धति का अनुसरण करने के लिए यह प्राधिकरण प्रवृत्त नहीं था, इसलिए कोलकाता एवं हल्दिया में भूमि तथा भवनों के लिए पट्टा किराये में आदेश सं. टीएमपी/7/2010-केओपीटी दिनांक 19 जनवरी 2011 द्वारा तदर्थ आधार पर वृद्धि की गई थी।
- (ii) पत्तन भूमि एवं निर्मित स्थान के आबंटन के लिए दरमानों के संशोधन के लिए, पारादीप पत्तन न्यास (पीपीटी) के प्रस्ताव में, जिसका इस प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 15 मई 2015 द्वारा हाल ही में निपटान किया गया था, पीपीटी परिवर्तन लागत के लिखित मूल्य पर पहुंचा था। अतः, इस प्राधिकरण को उसके परिवर्तन मूल्य को लेखा में लेते हुए ढांचों के लिए किराये अनुमोदित करना उचित नहीं लगा था।
- (घ) केओपीटी और एमओपीटी मामलों में लिए गए निर्णय का अनुसरण करते हुए, रु 1,07,78,000 की दर से मौजूदा निर्माण लागत के आधार पर भवन का मूल्य निर्धारण करने के लिए एमओपीटी द्वारा अंगीकृत कार्यपद्धति पर विचार नहीं किया गया है।
- (ङ) तथापि, यह उल्लेखनीय है कि मासिक पट्टा किराया के निर्धारण हेतु एमओपीटी द्वारा ध्यान में रखा गया तीसरा कारक (अद्यतन उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर) रु 2,01,000 प्रति माह पर भारतीय जीवन बीमा निगम (एलआईसी) से प्राप्त एकमात्र बोली है। हालांकि यह उच्चतम दर नहीं है और एमओपीटी द्वारा स्वीकार नहीं की गई है, एलआईसी की ऑफर अद्यतन बाजार मूल्य/संदर्भ कीमत निर्धारित करने के लिए भूमि नीति, 2014 में निर्धारित पांच कार्यपद्धति के एक के भीतर आती है। विचार करते हुए कि एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित मासिक किराया रु 2,01,698 एमओपीटी द्वारा प्राप्त रु 2,01,000 की ऑफर के करीब है, यह प्राधिकरण रु 2,01,698 पर परिसर के लिए मासिक किराया निर्धारित करने के लिए एमओपीटी का प्रस्ताव अनुमोदित करने के लिए प्रवृत्त है। रु 2,01,698 की दर के लिए अनुमोदन मौजूदा निर्माण लागत के आधार पर भवन के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए एमओपीटी द्वारा अंगीकृत कार्यपद्धति के लिए सांयोगिक अनुमोदन के रूप में नहीं समझा जाना चाहिए।
- (vi) भूमि नीति दिशानिर्देशों, 2014 के खंड 18 (ग) के अनुसार, पट्टा किराये में वार्षिक वृद्धि 2 प्रतिशत से कम नहीं होनी चाहिए। एमओपीटी ने 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है जिसके लिए एमओपीटी के न्यासी बोर्ड का अनुमोदन है। चूंकि वाणिज्यिक भवन के पट्टा किराये में

प्रस्तावित वार्षिक वृद्धि भूमि नीति, 2014 में निर्धारित न्यूनतम से अधिक है और क्योंकि किसी भी उपयोक्ता तथा पट्टाधारक ने 5 प्रतिशत की प्रस्तावित वार्षिक वृद्धि पर आपत्ति नहीं उठाई है, इसलिए इसे अनुमोदित किया गया है।

- (vii) (क) इस प्राधिकरण ने एमओपीटी की संपदा के लिए अपने आदेश सं. टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी दिनांक 2 मई 2012 द्वारा दरमान (एसओआर) अनुमोदित किए हैं। यह एसओआर आदेश सं. टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी दिनांक 8 अगस्त 2012 द्वारा संशोधित किया गया था। विषय प्रस्ताव में पत्तन ने संपदा किरायों (भाग- III) से संबंधित मौजूदा अनुसूची में परिसर के लिए पट्टा किराये से संबंधित अनुसूची के समावेशन और संपदा किरायों के लिए उसके संशोधित दरमान में मौजूदा टिप्पणी सं. 5 को संशोधित करने का अनुरोध किया है।
- (ख) भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 18 (ख) और 18 (ग) के अनुसार, यह प्राधिकरण भूमि का वार्षिक पट्टा किराया और बाजार मूल्य के रूप में आरक्षित कीमत अधिसूचित करेगा। पत्तन ने परिसर के बाजार मूल्य को अधिसूचित करने का प्रस्ताव नहीं किया है। तदनुसार, परिसर के लिए अनुमोदित अनुसूची, एमओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित मासिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत दर्शाते हुए, नीचे दिए गए एमओपीटी के मौजूदा दरमानों के भाग III - संपदा किरायों में शामिल की गई है।

“IV परिसर के लिए पट्टा किराया:

क्र.सं.	विवरण	दर प्रति माह अथवा उसका भाग (रु० में)
(i).	वास्को में रेलवे स्टेशन के निकट वाणिज्यिक भवन	2,01,698.00

”

- (ग) एमओपीटी की संपदा के दरमानों में मौजूदा टिप्पणी 5 नीचे दी गई है:

“5. दरमानों में दी गई दरों में दरमानों के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से 2 प्रतिशत वार्षिक तक स्वतः वृद्धि हो जाएगी और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराये के रूप में सुविचारित की जाएंगी। ऐसी निर्धारित की गई दर को निकटतम रूप में पूर्णांकित किया गया है।”

अब प्रस्तावित टिप्पणी 5 इटैलिक में विधिवत् दर्शाते हुए नीचे दी गई है, टिप्पणी में शब्दों का संवर्धन प्रस्तावित किया गया है:

“5. दरमानों में दी गई दरों में दरमानों के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से I, II और III में भूमि के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक तक और प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के बाद में IV में परिसर के लिए पट्टा किरायों के लिए 5 प्रतिशत वार्षिक स्वतः वृद्धि हो जाएगी और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराये के रूप में सुविचारित की जाएंगी। ऐसी निर्धारित की गई दर को निकटतम रूप में पूर्णांकित किया गया है।”

- (घ) मौजूदा टिप्पणी सं. 5 के अनुसार, कार्यालय भवन और अन्य ढांचों के लिए पत्तन भूमि पर अनुमोदित लाइसेंस शुल्क, फॉरशोर भूमि का अधिग्रहण और मार्गाधिकार प्रभारों में 2 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि निर्धारित की गई है। परिसर के लिए पट्टा किराये हेतु अनुसूची के प्रस्तावित समावेशन के मद्देनजर, एमओपीटी ने वार्षिक पट्टा किराये में 5 प्रतिशत की दर से वृद्धि का प्रस्ताव किया है। चूंकि 5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि परिसर के लिए किराया अनुसूची हेतु अनुमोदित की गई है, इसलिए मौजूदा टिप्पणी सं. 5 पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित संशोधित की गई है।

12.2. इस प्राधिकरण ने आदेश सं. टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी दिनांक 2 मई 2012 द्वारा मौजूदा संपदा किराये अनुमोदित किए थे जिन्हें 18 मई 2012 को भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। मौजूदा संपदा किराये आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों के बाद प्रभावी होंगे। तदनुसार, मौजूदा संपदा किराये 17 जून 2012 से प्रभावी होंगे और 16 जून 2017 तक वैध रहेंगे। एमओपीटी ने संपदा किरायों के लिए मौजूदा दरमान में वाणिज्यिक भवन के लिए पट्टा किराया अनुसूची के समावेशन का प्रस्ताव किया है। प्रस्तावित अनुसूची और संशोधित टिप्पणी आदेश दिनांक 2 मई 2012 द्वारा अनुमोदित मौजूदा संपदा किरायों की वैधता के साथ 16 जून 2017 तक वैध होगी।

12.3. एमओपीटी ने अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों के बाद अपने प्रस्ताव को कार्यान्वित करने का प्रस्ताव किया है। इस संबंध में, यह कहना है कि इस प्राधिकरण के आदेश आमतौर पर भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद से लागू होते हैं जब तक कि तत्संबंधी प्रशुल्क आदेशों में अन्यथा भिन्न व्यवस्था विशेष रूप से उल्लिखित नहीं की जाती है। संदर्भित मामले में, हालांकि एमओपीटी ने आदेश को प्रभावी बनाने के लिए 30 दिनों के लीड समय का प्रस्ताव किया था, परन्तु उसके प्रस्ताव के अनुमोदन के लिए उसके पत्र दिनांक 5 मई 2015 द्वारा बाद में अभिव्यक्त तात्कालिकता के मद्देनजर 15 दिनों का लीड समय निर्धारित किया गया है क्योंकि परिसर खाली पड़ा है।

12.4. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण एमओपीटी के मौजूदा दरमानों के भाग III - संपदा किरायों में निम्नलिखित खंड शामिल करने तथा टिप्पणी सं. 5 को संशोधित करने का अनुमोदन प्रदान करता है जोकि नीचे दिया गया है:-

“IV परिसर के लिए पट्टा किराया:

क्र.सं.	विवरण	दर प्रति माह अथवा उसका भाग (रु० में)
(i)	वास्को में रेलवे स्टेशन के निकट वाणिज्यिक भवन	2,01,698.00

- “5. दरमानों में दी गई दरों में दरमानों के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से I, II और III में भूमि के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक तक और प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के बाद में IV में परिसर के लिए पट्टा किरायों के लिए 5 प्रतिशत वार्षिक स्वतः वृद्धि हो जाएगी और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराये के रूप में सुविचारित की जाएंगी। ऐसी निर्धारित की गई दर को निकटतम रूप में पूर्णांकित किया गया है।”

टी.एस. बालासुब्रह्मण्यन, सदस्य (वित्त)
[विज्ञापन III/4/असा./143/2015(121)]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 30th June, 2015

No. TAMP/57/2014-MOPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Mormugao Port Trust (MOPT) for fixation of lease rental for commercial building owned and constructed by the MOPT near railway station at Vasco, as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/57/2014 – MOPT

The Mormugao Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM

- (i) Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri. Chandra Bhan Singh, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 10th day of June 2015)

This case relates to a proposal received from the Mormugao Port Trust (MOPT) for fixation of lease rental for commercial building owned and constructed by the MOPT near railway station at Vasco.

2. The Land Policy guidelines, 2014 announced by the Government lays down the procedure and methodology to be adopted for determining the market value and the lease rental of the port lands. The land policy does not prescribe the methodology for approving the lease rentals of the port buildings. In view of that the MOPT had, vide its letter dated 12 February 2014, requested for the methodology to be followed for fixation the lease rent of premises to enable them to formulate their proposal on those lines. The reference received from the MOPT was forwarded to the MOS, vide our letter no. TAMP/8/2014-Gen dated 18 March 2014, with a request to advise us in the matter as the land policy guidelines 2014 do not prescribe the methodology for fixing the Scale of Rates (SOR) of the premises of the Port Trust Board. This was followed up with a reminder dated 4 April 2014.

3.1. In the meantime the MOPT, vide its letter dated 30 September 2014 has filed a proposal for fixation of lease rental for a commercial building owned and constructed by the MOPT near Vasco Railway Station. The main submissions made by the MOPT in its proposal dated 30 September 2014 are summarised below:

- (i) The Port owns a commercial building with ground and three floors near the Vasco railway station for which the rentals have to be fixed in order enable it to lease out the premises.
- (ii) The method of fixation of lease rent has to be as per clause 18 (b) based on the market value determined as per clause 18 (a) of the Land Policy Guidelines, 2014. The market value of the land has to be assessed as per the five factors prescribed in clause 18 (a) of the said guidelines. The Reserve Price in terms of the annual lease rent would be considered as a percentage of the latest market value determined in accordance with Para 18 (a) of the guidelines.
- (iii) The Land Policy Guidelines, 2014 states that the Port Trust would make a proposal as outlined in para 18 (a) to TAMP for fixing the market value of the land. This Authority would notify the market value of the land after following due process of consultation with stake holders within 45 days of receipt of the proposal.
- (iv) The Port Trust Board will fix a rate of annual escalation of the lease rent which would not be less than 2%.

- (v) As per definition of "Land" under section 2 (k) of the MPT Act 1963, "Land" includes the bed of the sea or river below high-water mark, and also things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth. This implies that premises also come under the definition of land for which TAMP has to fix the rates.
- (vi) An approved land valuer was appointed by the port to assess the market value of the commercial building. The valuer has assessed the value of the land at a rate of `55,000/- per m². The value of land as per the Government of Goa notification is `3,500/- per m².
- (vii) The port has considered the value of the property based on the land value and cost of construction as valued by the land valuer.
- (viii) The methodology adopted by the port for arriving at the proposed lease rent for the said commercial building near railway station at Vasco is tabulated below:

Sr. No.	Particulars	Working		Amount (in `)
(i).	Plot Area (i.e. land)	293 m ²		
(ii).	Total built up area	668.70 m2		
(iii).	Valuation of the land as per land valuer	`55000 per m ²		
(iv).	Value of the land	293 * 55000 = `1,61,15,000		
(v).	Annual lease rent of the land	6% * 1,61,15,000		9,66,900
(vi).	Value of construction of the building as per the land valuer	1,07,78,000		
(vii).	Annual cost of building			
	(a). Civil Repairs & Maintenance	1% of value of construction	1,07,780	
	(b). Depreciation	3.34% per the Companies Act	3,59,985	
	(c). ROCE on building premises	16% on value of construction	17,24,480	
	(d). Total Annual Cost			21,92,245
(viii).	Total Cost per annum for building	(v) + (vii)(d)		31,59,145
(ix).	Monthly lease rental for the commercial building near railway station excluding service tax and service charge	31,59,145 / 12		2,63,262

- (ix) As per the minutes of the meeting of the Land Allotment Committee (LAC), held on 8 July 2014, the said Committee has approved the reserve price for the commercial building at `2,63,262/- excluding 9% special rate and 12.36% service tax subject to the approval of the MOPT Board.
- (x) The Board of Trustees of the MOPT in its meeting held on 17 September 2014 has also approved the lease rent proposed by the LAC.

3.2. Accordingly, the MOPT has sought approval for insertion of the following schedule in Part-III Estate Rentals as below:

- (i). " IV. LEASE RENTALS FOR PREMISES:

Sr. No.	Description	Rate per month or part thereof (in `)	Date of implementation
(i).	Commercial building	2,63,262.00	After expiry of 30 days from

	near railway station at Vasco		the date of notification of the Order in the Gazette
--	----------------------------------	--	---------------------------------------------------------

- (ii) The existing note no. 5 approved by this Authority vide Order No. TAMP/8/2012-MOPT dated 2 May, 2012 revising the Scale of Rates (SOR) for the estate of MOPT is proposed to be modified follows:

“5. The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum for land at I, II and III and by 5% per annum for lease rentals for Premises at IV after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates and the escalated rates shall be considered as the prevailing scheduled rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee.”

[A copy of the existing lease rent schedule of the MOPT land as prescribed in the existing SOR of the port.]

3.3. The details with Regard to the valuation of the Land at ` 55,000/- per Sq. mtr and cost of construction of the building at ` 1,07,78,000 as contained in the Valuation Report are summarized below:-

Valuation of Land:

- (i) The subject property is situated in the Central Commercial Area of Vasco city, all the civic amenities being nearby. There exist a building on the property with Ground plus 3 floors. The subject plot admeasures in area 293 Sq. Mtrs and the super built up area of exiting building is 624.90 Sq. mtrs.
- (ii) The price shown in the sale deed of a builindg of land located within 300 meters from the subject property is ` 25608.19 per Sq. mtr. This price paid to the owners includes the value of the 2 storey rented building. This price is low because the rented building has an encumbrance and to obtain its vacant possession, the developer will have to pay compensation to the tenants almost equal to the price paid to the owners.
- (iii) From the market survey, the price quoted for vacant lands in vasco city is almost ` 50,000/- to 60000 per Sq. mtr depending on the area, location, physical features, access road etc., The subject property admeasures in an area of 293 Sq. mtrs and is considered as a small plot. It has good access road and is in the central and commercial area of the city. Being near to the Railway Station there is heavy traffic in front of the property.
- (iv) Considering all the plus and minus factors in respect of the property, the valuer has valued the property at the rate of ` 50,000/- and in the opinion of the valuer it is just price considering that it is not vacant and is emcumbered by the multi storeyed building. Therefore, the value of the plot of land is ` 1,61,15,000 ($\text{` 55,000} \times 293 \text{ Sq mtrs}$).

Value of Building:

- (i) Building is at present vacant and unused for almost 3 years since its completion in January, 2011. There are shops and godown on ground floor with mezzanine floor. On the 1st Floor, there is a big hall to be used for offices with a balcony and a toilet at the rear. On the 2nd floor, there is a similar hall to be used for office with toilet blocks on one side and balcony with open terrace. The total built up area is 668.70 Sq. mtrs excluding lift area on the 1st and 2nd floors.
- (ii) A residential construction with almost the same specifications of the subject building cost at present ` 18,000 per Sq. mtr of built up area. In comparison, and considering specifications of construction of the subject building, the plinth area rate of construction is taken as `17,000 per Sq. mtr of built up area for ceiling height of 3 meters. The ceiling heights of ground floor is 5.20 meter, 1st floor is 3.30 meters and 2nd floor and 3rd floor is 3.20 meters. Accordingly, proportionate rates are calculated for every floor. The present cost of construction of building (May-2014) is ` 1,11,54,500 The building is 3 years old and its residual life is taken as 77 years. Therefore, depreciation considering salvage value at the rate of 10% at the end of the life is ` 3,76,464/- $(90/80 \times 3/100 \times ` 1,11,54,500)$. Therefore, the net value of construction is ` 1,07,78,000/- ($` 1,11,54,500 - ` 3,76,400$). The total market value of the property including land and building is ` 2,68,93,000/- ($1,61,15,000 + ` 1,07,78,000/-$)

4.1. While acknowledging the proposal, vide our letter dated 7 November, 2014, the MOPT was requested to furnish the entire copy of the report of the land valuer. In response, the MOPT, vide its letter dated 19 November, 2014 has furnished the Land Valuer's Report.

4.2. In accordance with the consultative procedure prescribed, the proposal of MOPT dated 30 September, 2014 was circulated vide our letter dated 7 November, 2014 to all concerned users/ user organisations and lessees, as furnished by the MOPT vide its e-mail dated 30 September, 2014 for comments. The Land Valuers' Report as furnished by the MOPT, vide its letter dated 19 November, 2014, was also forwarded to all the concerned users/ user organisations and lessees vide our letter dated 01 December, 2014 for comments. None of the users / user organisations and lessees consulted in the case have furnished their comments despite our reminder dated 20 November, 2014.

5. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the MOPT was requested vide our letter dated 22 December, 2014 to furnish information / clarifications on various points. The MOPT has furnished its response vide its email dated 9 January, 2014. A summary of the queries raised by us and the response of the MOPT is tabulated below:

Sr. No.	Queries raised by us	Reply of the MOPT
(A)	General:	
(i)	It is seen that the proposal filed by the MOPT for fixation of lease rental for commercial building near Railway Station at Vasco, is combination of two set of tariff guidelines. The Land Policy Guidelines for Major Port 2014 is considered for the lease rent on land component and for building	<p>➤ The commercial building has been constructed on Port land and hence there are two factors involved on the basis of which the lease rentals are to be fixed i.e. the value of the land and the cost/value of the construction of the premises.</p> <p>➤ As per definition, under Chapter I (2) of</p>

	<p>premises the rental component is arrived considering depreciation, repairs and maintenance and 16% ROCE following the principles of 2005 guidelines. MOPT to justify the reasons and basis for following the 2005 guidelines for fixation of lease rental for building premises. MOPT to also clarify how the computation of lease rental for the building premises done by the MOPT fits under 2005 guidelines.</p>	<p>the MPT Act 1963, Land includes the bed of the sea or river below high-water mark, and also things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth implying that premises also come under the definition of land.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ The Land Policy Guidelines refers only to the land, the annual lease rent of which would in no case be less than 6% of the market value of the land. As there is no provision for fixation of the annual lease rent for the premises, the same has been arrived considering depreciation, repairs & maintenance and 16% ROCE. ➤ The port, vide letter nos. FA/Cost/125/2014/52 dated 12 February, 2014 and 26 March, 2014, had sought clarification on the methodology to be followed for fixing of lease rent for premises of the Port which was referred by the TAMP to the MOS for suitable guidelines and advice on the matter. In the absence of any specific guidelines, the Port has adopted the above methodology partly from the Land Policy Guidelines 2014 and partly from other guidelines. ➤ TAMP has been approving only the Licence fees for Port lands in the SOR and the lease rentals for premises have always been fixed internally by the Port. ➤ It is reiterated that the Port has not followed any specific guidelines but adopted different criteria from different guidelines and other internal practices. In case the TAMP requires any specific methodology to be followed, the same may kindly be intimated and the Port will revise the proposal accordingly. ➤ The building was constructed in 2011 and is vacant since then. Due to non-finalization of the land policy it could not be rented out. In view of the new land policy, the reserve price is to be fixed before allotting the premises under tender cum auction. Since no methodology was fixed for fixing rent on premises, the Port has proposed to fix rent on valuation of the land as well as the premises.
(ii)	<p>The MOPT has not furnished the proposal along with the format D prescribed by this Authority for filing proposal for estate rentals. The port to furnish the duly filled prescribed format D.</p>	<p>The format D prescribed by this Authority for filing proposal for Estate Rentals in respect of the land on which the commercial building has been constructed is furnished herewith.</p>
(iii)	<p>MOPT to confirm that the market valuation undertaken by the MOPT of the land on which the building is standing is in conformity with the Land Policy Guidelines, 2014 issued by the MOS. If the proposal of</p>	<p>The market valuation undertaken by the MOPT of the land on which the building is standing is in conformity with the Land Policy Guidelines, 2014.</p>

	the MOPT with regard to the valuation of the said land deviates from these guidelines, MOPT to furnish the details thereof and the reasons therefor.	
(B)	Valuation of the Land:	
(i)	As per the Land Policy Guidelines of 2014, the Land Allotment Committee (LAC) is to take into account the highest of the five (5) factors mentioned in Clause 18(a) to determine the market value of land. As per copy of the minutes of the meeting dated 8 July, 2014 of the LAC, forwarded along with the proposal, it is seen that the LAC has considered the valuation of the land on two out of five methods prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014. The LAC has considered valuation of land as arrived by the approved valuer and the land value as notified by the Government of Goa. In this backdrop, the MOPT to clarify the reasons for considering only two out of the five factors enumerated in the Clause 18(a) of Land Policy Guidelines of 2014. In other words, MOPT to explain the reasons for not considering the other three factors mentioned in Clause 18(a) for assessing the market value of land.	The Land Allotment Committee (LAC) has considered only two out of the five factors mentioned in Clause 18(a) to determine the market value of land. It is also informed that when the said building was tendered out for lease, only the LIC had bid with an offer of `2,01,000 per month exclusive of pension levy for the entire building (copy of bid offer enclosed). The other two factors are not available.
(ii)	(a) There is wide variation noticed in the market value of land as per the Government notification rate reported at `3500/sq. mtr. and `55,000 per sq. mtrs arrived by the approved valuer. Justify the wide variation in these two land valuation.	(a) Probably the Government rates are not reflecting the true market value of the land and in any case the Port has had no role in the fixation of the two rates and as such cannot comment on it.
	(b) Please confirm that the valuation of the land considered by the approved valuer for arriving at land value of `55000 per sq. mtr of the subject port-land measuring 293 sq. mtrs. is representative enough in terms of physical features, development, facility, proximity to road etc.	(b) The valuation has been done by an independent professional valuer and the Port cannot confirm nor comment on the valuation done by the valuer. It is only confirmed that the building is in the heart of the city and just outside the Vasco railway station having a considerable commercial advantage.
(C)	Valuation of the building:	
	For arriving at the value of construction of the building on the subject land, it is seen that the approved valuer has reportedly considered the unit cost of construction for each floor based on the current unit cost of construction of residential building. In short, the current cost of construction of the building is arrived and then depreciated for a period of three years citing that the building was constructed in the year 2011. In this regard following points need to be clarified:	
	(a) How the cost of building arrived based on the current cost of construction and claiming depreciation, repair and maintenance and 16% return fits under 2005 guidelines as adopted by the MOPT. As per the clause 2.9.3 read with clause 2.9.5 of 2005 guidelines, ROCE at present level of 16% is allowed on the net asset	The value of construction taken is as arrived at by the approved valuer and not as per the 2005 guidelines. If the TAMP requires that it should be as per the 2005 guidelines, the proposal can be revised and resubmitted. The TAMP is once again requested to kindly specify the methodology to be adopted for fixation of the rentals.

	value and not on the current replacement cost of the asset. In this regard it is also relevant to mention that this Authority while fixing the schedule of the rent for land and building at Kolkata and Haldia vide its Order No. TAMP/7/2010-KOPT dated 19 January, 2011 has not accepted the methodology adopted by the Kolkata Port Trust (KOPT) for fixation of the rentals for structure based on the current replacement cost method.	
	(b) In terms of Land Policy 2014 reserve price in terms of lease rental is to be fixed at a percentage not less than 6% of the market value. No other factor has to be added to the market value to arrive at the lease rental. That being so, justify consideration of 1% towards Repair and Maintenance and depreciation as per companies Act to arrive at the annual lease rental.	The Land Policy Guidelines 2014 pertains to the value of the land only and not to the value of the constructions on the land. If it is interpreted as so, then the ROCE would be minimum 6% instead of 16% on the value of the construction and also excluding the depreciation and R&M. This Authority may kindly clarify / advise.
	(c) Since this building is owned by the MOPT and as per the valuation report construction was completed in the year 2011, the MOPT to furnish the following details: (i). Date of capitalisation of building value in its Books of Account. (ii). Gross Value of the subject building premises. (iii). Cumulative Depreciation on the building premises till 30 September 2014. (iv). Net Value of the Asset in its Books of Account as on 30 September 2014.	(i) Date of Capitalisation : 26/02/2011 (ii) Gross Value : `79,26,761/- (iii) Cumulative depreciation : `4,66,320/- (iv) Net Value : `74,60,441/-
(D)	<u>Estimation of Annual Cost of maintaining the building premises:</u>	
(i)	MOPT to explain the basis of considering the civil repairs and maintenance on building at 1% of capital cost of construction. Furnish the actual repairs and maintenance cost incurred by the MOPT on the said premises, year-wise (i.e. from 2011-12 to 2014-15 till 30 September 2015).	The civil repairs and maintenance on building is taken at 1% on the basis of Upfront Tariff Guidelines 2008 which stipulates 1% of the cost of Civil Assets. Since the building has not been utilized, no maintenance works have been carried out till date.
(ii)	2005 guidelines stipulates that the depreciation should be considered on straight line basis adopting the life norms as prescribed in the Companies Act. The Government has recently notified the Companies Act, 2013. MOPT to confirm that the depreciation considered by the port on the building premises is in line with the provisions of the Companies Act, 2013.	The depreciation considered by the Port is 3.34% which is as per SLM for Factory Buildings under the previous Companies Act, whereas the depreciation under the recently notified Companies Act, 2013 for Buildings with RCC frame structure other than Factory Buildings is 1.58%.
(E)	<u>Proposed Lease Rental and Annual Escalation:</u>	
	The MOPT has arrived at proposed lease rental of `2,63,262 per month considering the total annual lease rent on plot at `9,66,900 applying 6% return of land value as per Land Policy Guidelines, 2014 plus annual cost of maintaining the building	

	premises and 16% ROCE on the building cost estimated at `21,92,245 aggregating to `31,59,145 per annum i.e. `2,63,262 per month (`31,59,145/12 months). The proposed lease rent is subject to escalation at 5% per annum. In this regard, the MOPT to clarify the following points:	
(i)	The Land Policy Guidelines of 2014 gives liberty to ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. The MOPT is seen to have proposed 5% annual escalation. MOPT to explain the reason for seeking higher rate of annual escalation. Further, clause 18 (c) of the Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which will not be less than 2%. Please furnish relevant copy of Board approval for 5% annual escalation.	<p>The Land Policy Guidelines 2014 refers only to the value of land and fixes a minimum annual escalation of 2%. Till date the Port has been escalating the annual lease rent of land by 2% and that of Premises by 5% and since this is not in contradiction with the land policy guidelines, the same has been adopted. The copy of the Board Approval has already been furnished along with the proposal but is enclosed once again as per your requirement.</p> <p><i>(As per MOPT Board of Trustees Resolution no. 21 dated 17.09.2014, the lease rent of `2,63,262 per month excluding special rate and service tax for the Commercial Building and escalation of rent by 5% annually is hereby approved.)</i></p>
(ii)	<p>Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines for Major Ports 2014 requires the concerned Major Port Trust to file a proposal to this Authority for fixing the market value of the land. As per stipulation contained in Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines of 2014, this Authority is required to notify the market value of the port lands.</p> <p>Further, from a harmonious reading of the clauses 18(b), 18(c) and first sentence of 16.2 (d) of the land policy guidelines of 2014, it can be seen that this Authority is mandated to notify reserve price equated to annual lease rent as well as the market value. The MOPT, therefore, to modify its proposal suitably seeking approval for market value of land and Reserve Price equated in terms of annual lease rent complying with the Land Policy Guidelines of 2014.</p>	This issue needs to be taken up with the Ministry by the TAMP. The Port has to fix the Reserve Price for tendering the building and therefore the rent needs to be fixed by this Authority based on the market value and not the book value.
(iii).	The proposed lease rent of `2,63,262 per sq mtr/month comprises of, `80,575 per sq. mtrs/month (`9,66,900/12months) being lease rent component on land and `1,82,687 per sq. mtr/month (i.e. 21,92,245/12 months) towards lease rent for the building premises. As stated earlier, the lease rent on building premises arrived by MOPT following the principles of the 2005 captures cost plus 16% return. That being so, MOPT to justify the basis of proposing 5% annual increase on the lease rent component on building premises and	The 16% included in the annual cost is to account for the Return on the Capital Employed but the 5% annual escalation is to take into account the inflationary effects. The port is willing to revise its proposal but would be highly obliged if this Authority would clearly specify which guidelines the TAMP wants the Port to follow as well as the methodology to be followed.

	indicate the relevant clause of the 2005 guidelines which has been followed to arrive at the proposed rate which permits such annual escalation in tariff. The MOPT to, therefore, review its proposal and modify it suitably so as to comply with the relevant guidelines adopted by the MOPT.	
(F).	The Scale of Rates of the MOPT approved by this Authority vide its Order No. TAMP/43/2012-MOPT dated 14 June 2013 prescribes validity period till 31 March 2016. Please clarify as to whether the net asset value of said building premises was included in the cost statements considered during the last tariff revision. If so, under which activity was it captured. The MOPT to confirm that estimated depreciation, repairs and maintenance and 16% ROCE on the building premises considered in the current proposal will not tantamount to duplication of these items and would not lead to double recovery of tariff for the same asset.	The said building was not part of the cost statements considered during the last tariff revision and as such the consideration of depreciation and 16% ROCE would not tantamount to duplication of these items.
(G).	Scale of Rates:	
(i).	The unit of the rent proposed by the MOPT for the commercial building is on per month basis. The port may consider to modify the unit of levy on per month or part thereof basis.	The Port has not proposed the unit of Rent on a per month basis but on per month or part thereof basis only, as shown in the Scale of Rates furnished.

6. A joint hearing on the case in reference was held on 22 January 2015 at the MOPT premises. The MOPT made a brief power point presentation of its proposal and made its submissions at the joint hearing.

7.1. As decided at the joint hearing, the MOPT was requested, vide our letter dated 28 January 2015, to initiate action on the following points:

- (i) To review reserve price calculation on the building component of its proposal and file a revised proposal; and
- (ii) To simultaneously, forward a copy of the revised proposal to the concerned users with a request to furnish their comments thereon to this Authority and MOPT within three days thereafter.

7.2. With regard to the first decision taken at the joint hearing, the MOPT has filed its revised proposal dated 30 January 2015. The MOPT in the revised proposal dated 30 January 2015 has reiterated the background of its proposal which is already brought out in earlier paragraph and hence not repeated. The main submissions made by the MOPT in the revised proposal dated 30 January 2015 are summarized below :

- (i) During the joint hearing held by TAMP on 22 January 2015, the Authority observed that different set of guidelines have been adopted by the port to arrive at the lease rent on land and lease rent on building. The Port was advised to re-determine the rentals as a percentage of the highest valuation arrived at as per the Land policy for both land and building as the Land Policy Guidelines considers premises also to be part of land and stipulates the rentals to be fixed at a minimum of 6% of the market value fixed.
- (ii) Prior to the issue of the Land Policy Guidelines 2014, the Port had invited bids for the same building wherein the only bidder was LIC with a bid of `2,01,000/- per month exclusive of Special Rate levy, for the entire building.

- (iii) In order to fix the reserve price in line with the amount quoted by the LIC, it is proposed to fix the lease rentals of the building at 9% of the valuation arrived at by the approved valuer which amounts to `2,01,698/- per month exclusive of Special Rate levy and service tax.
- (iv) The rent so fixed is proposed to be escalated 5% every year. The same has been approved by its Land Allotment Committee (LAC) during the meeting held on 27 January 2015 and will be placed before the ensuing Board Meeting. The Board Meeting proceedings shall be sent to the TAMP along with the Board Resolution after approval of the Board.
- (v) Accordingly, the methodology to be adopted by the MOPT to arrive at the revised lease rentals in its revised proposal is tabulated below:

Sr. No.	Particulars	Revised proposal dated 30 January 2015	
		Working	Amount (in `)
(i)	Plot Area (i.e. land)	293 m ²	
(ii)	Total built up area	668.70 m ²	
(iii)	Rate of the land as per land valuer	`55000 per m ²	
(iv)	Value of the land as per land valuer	293 * 55000 = `1,61,15,000	
(v)	Value of the building as per valuer	`1,07,78,000	
(vi)	Aggregate of value of the land and building	`2,68,93,000	
(vii)	Annual Return @9% on the aggregate of the value of land and building	9% * 2,68,93,000	`24,20,370
(viii)	Monthly rental excluding service tax and service charge	`24,20,370/12	`2,01,697.50 i.e. `2,01,698/-

7.3. Accordingly, the MOPT in its revision proposal dated 30 January 2015 has sought approval of this Authority for insertion of the following in Part-III Estate Rentals :

IV. LEASE RENTALS FOR PREMISES:

Sr. No.	Description	Rate per month or part thereof (in `)	Date of implementation
(i)	Commercial building near railway station at Vasco	2,01,698.00	After expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette

Note:

5. The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum for land at I, II and III and by 5% per annum for lease rentals for Premises at IV after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates and the escalated rates shall be considered as the prevailing scheduled rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee."

7.4. With regard to the second decision, the MOPT has confirmed, vide its email dated 4 February 2015, that it has forwarded the revised proposal to the prospective bidders with a request to furnish their comments to this Authority and the Port within 3 days. It is relevant to mention here that none of the users / user organisations and lessees have furnished their comments on the revised proposal.

8. As per clause 18 (a) and 18 (b) of the Land Policy Guidelines, 2014 the Port Trust board has liberty to propose lease rent at minimum 6% of the latest market value and the annual escalation of the rent at minimum 2%. The MOPT in its revised proposal has proposed lease rent at 9% and annual escalation at 5%. The MOPT in its revised proposal has agreed to furnish the approval of its Board for the same. After a reminder, the MOPT vide its email dated 03 March 2015 has submitted that its Board has already approved

the said proposal and the proceedings of the meeting and the Board Resolution are under finalization; and, subsequently vide its letter dated 10 March 2015, furnished its Board Resolution no. 74 dated 11 February 2015 approving the lease rentals of the building @ 9% of the valuation arrived at by the approved valuer exclusive of special rate levy with an annual escalation of 5%.

9. As brought out earlier in paragraph 2 above, the MOPT vide its letter dated 12 February 2014, had requested this Authority for the methodology to be followed for fixation of lease rent of premises to enable them to formulate a proposal on those lines. Since the Land Policy Guidelines, 2014 issued by the MOS do not prescribe any specific methodology for determination of lease rent for buildings, the matter was referred to the MOS vide our letter dated 18 March 2014, which was followed by a reminder dated 4 April 2014. The response of the MOS was not received.

Since the MOPT had filed its revised proposal for determination of lease rent for its commercial building following Land Policy Guidelines, 2014, a detailed letter was addressed to the MOS giving the background of the case, the methodology adopted by the MOPT in its original and revised proposal, vide our letter dated 26 February 2015. While furnishing the background of the case the MOS was requested to share its views with this Authority if it had any views different from that adopted by the MOPT since the case has to be disposed of in a time bound manner as per the Land Policy Guidelines, 2014. No response was received from the MOS on this matter till finalization of this case.

10. The MOPT vide its letter dated 5 May 2015 referring to its revised proposal dated 10 March 2015 has requested this Authority to approve its revised proposal at the earliest, as the subject premises is lying vacant since the last four years.

11. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

12.1. With reference to the totality of the information collected during processing of the case the following position emerges :

- (i). The Mormugao Port Trust (MOPT) had filed a proposal vide its letter dated 30 September 2014 for fixation of the lease rentals for the commercial building owned and constructed by it near Vasco railway station. As mentioned in the earlier part of the Order, the proposed lease rent for the building premises was arrived by combining the principles prescribed in the Land Policy Guidelines, 2014 and 2005 tariff guidelines. In view of that the port was advised to re-determine the lease rentals for the building premises as per the Land Policy Guidelines, 2014. Accordingly, the MOPT has filed revised proposal vide its letter dated 30 January 2015 for fixation of the lease rentals for its commercial building. The revised proposal dated 30 January 2015 along with additional information/ clarification furnished by MOPT during the proceedings of this case is taken up for consideration.
- (ii). The Land Policy Guidelines, 2014 announced by the Government and made effective from 02 January 2014 lays down the procedure and methodology to be followed for determining the market value and lease rental of the port lands. Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 mandates this Authority to notify the market value of the Port Land based on the methodology prescribed in Clause 18(a) to 18(c) of the Guidelines. No specific Guidelines are prescribed in Land Policy for fixation of lease rent for the premises owned and constructed by a Port Trust. Upon a request made by the MOPT vide its letter dated 12 February 2014 regarding the methodology to be followed for fixation of lease rent of premises, as brought out in the factual position relating to this case in the earlier paragraphs, the MOS was requested to advise us in the matter vide our letter dated 18 March 2014, followed up with a reminder dated 04 April 2014. The methodology adopted by the MOPT in its revised proposal dated 30 January 2015 for fixation of lease rent was also brought to the notice of MOS vide our letter dated 26 February 2015. The MOS was requested to share with us any views that are different from the methodology followed by MOPT at the earliest since the case has to be disposed of in a time bound manner. The response of the MOS either to the letter dated 18 March 2014 or to the letter dated 26 February 2015 was not received till the finalization of this case. The MOPT vide its letter dated 05 May 2015 has urged this Authority to approve its proposal dated 30 January 2015 since the premises in reference is lying vacant for the last four years. Incidentally, the premises has been lying vacant since its completion in January 2011 as reported by the Valuer even before the MOPT filed its proposal in September 2014 before this Authority for fixation of rentals.

This Authority is statutorily mandated under Section 49(1) of the Major Port Trusts Act, 1963 to frame Scale of Rates (SOR) and conditionalities governing application of the SOR from time to time for any property belonging to or in the possession of a Port Trust. Further, as pointed out by the MOPT, Land as per Section 2(K) of the MPT Act, 1963 includes, *inter alia*, things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth. That being so, the methodology prescribed in Clauses 18(a) and 18(b) of the Land Policy, 2014 to determine the market value and reserve price in terms of annual lease rent for port "land" would have to be applied mutantis-mutandis for determination of market value and reserve price in terms of lease rent for "buildings" also. In view of the above position, the MOPT proposal dated 30 Jan 2015 is proceeded further to fix the lease rental for the premises following the methodology prescribed in Land Policy, 2014 to avoid any further loss of revenue to the Port Trust on account of the premises lying vacant for want of rate of lease rental.

- (iii). Clause 18 (c) of the Land Policy, 2015 requires a Port Trust to obtain approval for the market value of land. In para 18 (b) of the said policy, the term "Reserve Price" has been equated to the annual lease rent. Further, para 16.2 (d) of the Policy requires approval of this Authority for "Reserve Price". Thus, from an harmonious reading of the clauses 18 (b), 18 (c) and 16 (d), it can be seen that this Authority is mandated to notify reserve price equated to annual lease rent as well as market value. The mandate to notify the reserve price is of course possible subject to the condition that the percentage to be applied on the market value of land (which should not be less than 6%) is approved by the Port Trust Board as per the stipulation in clause 18 (b).

So far as the proposal of MOPT is concerned, the proceedings of the Board of MOPT show that the Land Allotment Committee and the Board have approved the reserve price in terms of monthly lease rental applying 9% of the market value of the land and building. That being so, the proposal of MOPT to fix reserve price in terms of monthly lease rent is taken up for consideration.

(iv). **Valuation of the land:**

- (a). As per clause 18 (a) of the Land Policy Guidelines, 2014, the Land Allotment Committee (LAC) appointed by the Major Port Trust has to determine the latest market value of the port land from the five factors enumerated therein. Further, as per clause 18 (b) of the said guidelines, the LAC shall normally take into account the highest of the factors mentioned in clause 18 (a) for recommending the latest market value of the land. Based on the recommendation of the LAC the Port Trust Board will approve the lease rent and the annual escalation in the lease rent.
- (b). The MOPT has constructed a commercial building on its land admeasuring 293 sq. mtr. near railway station at Vasco which consists of a ground plus three floors. For the purpose of arriving at the proposed lease rent the port had appointed a land valuer for assessing the value of land and building. The land valuer assessed the value of the land at `55,000/- per sq. mtr. The port has indicated that the rate for the said land as notified by the State of Goa is `3500/- per square meter. The LAC appointed by the MOPT had considered these two factors out of five factors mentioned in clause 18 (a) for assessing the latest market value of the land. When asked to explain the reason for not considering the other three factors mentioned in clause 18(a) for assessing the market value of land, the MOPT stated that other factors are not available. However, while revising its proposal, apart from considering the above two factors the LAC appointed by the MOPT considered the lease rent of `2,01,000/-per month tendered by one bidder, namely LIC, for the entire building prior to issue of Land Policy Guidelines, 2014. The reason cited by MOPT for not considering other two factors is relied upon.
- (c). As the value of land valued by the valuer at `55000/- per sq. meter is highest, the LAC has considered this value for arriving at the latest market value of land. Accordingly, the LAC, based on the highest market value the land, has recommended the value of the land at `1,61,15,000/- (`55,000 per sq. mtr * 293 sq. mtr). The value of land recommended by the LAC has the approval of the Board of Trustees of the MOPT.

- (d). Relying on the approval of the Board of Trustees of the MOPT and as none of the users / user organisations and lessees have objected to the valuation as proposed by the MOPT, the value of land at `1,61,15,000/- is accepted and considered herein for fixation of the lease rent for the commercial building of the MOPT near Vasco railway station.

(v). **Valuation of building:**

- (a). As per section 49 (1) of the MPT Act, 1963 this Authority is mandated to fix lease rent of the property of the port. The commercial building is the property of the MOPT. Further, section 2 (k) of the MPT Act, 1963 defines land as including, amongst others, things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth implying that building premises also comes under the definition of land. Even the MOPT has rightly argued that building premises comes under the definition of land. In view of the above mentioned mandate, this Authority will have to fix the lease rentals of the said building.
- (b). As mentioned above, this Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued from time to time by the Government of India. The Land Policy Guidelines, 2014 prescribe methodology for fixing the market value and lease rentals for port land. The guidelines do not specifically prescribe the methodology for fixing the market value and lease rentals for prescribing lease rentals for premises. In the absence of methodology for valuation of premises the MOPT has considered the value of the building at its current cost of construction. As seen from the report of the land valuer appointed by the MOPT, the valuer has valued the entire building based on the current cost of construction. The LAC, based on the current cost of construction, has recommended the value of the entire building at `1,07,78,000/-. The value of building recommended by the LAC has the approval of the Board of Trustees of the MOPT.
- (c). (i). As regards the valuation of building based on current cost of construction, it is relevant here to mention that, the Kolkata Port Trust (KOPT) had proposed revision of its rent schedule for land and buildings at Kolkata and at Haldia based on the current cost of replacement. Since this Authority was not inclined to follow the method proposed by the KOPT for revision for the reasons mentioned in the Order, the lease rentals for the land and buildings at Kolkata and at Haldia were increased on adhoc basis vide Order no. TAMP/7/2010-KOPT dated 19 January 2011.
- (ii). In the proposal of the Paradip Port Trust (PPT), which was recently disposed of by this Authority vide its Order dated 15 May 2015, for revision of Scale of Rates for allotment of port land and built up space, the PPT arrived at the rentals for various structures taking into account the written down value of the Replacement cost. Therefore, this Authority did not find it appropriate to approve the rentals for the structures taking into account the replacement value thereof.
- (d). Following the decision taken in KOPT and MOPT cases, the methodology adopted by MOPT to value the building based on the Current Construction Cost at `1,07,78,000 is not considered.
- (e). It is, however, noteworthy that the third factor (updated highest accepted tender-cum-auction rate) kept in view by the MOPT for fixation of monthly lease rent is the lone bid received from the Life Insurance Corporation of India (LIC) at `2,01,000 per month. Though it is not the highest rate and not accepted by the MOPT, the offer of the LIC falls within one of the five methodology prescribed in the Land Policy, 2014 to determine the latest Market Value/ Reference Price. Considering that the monthly rental proposed by the MOPT at `2,01,698 is closer to the offer of `2,01,000 received by the MOPT, this Authority is inclined to approve the proposal of the MOPT to prescribe the monthly rental for the premises at `2,01,698. The approval to the rate of `2,01,698 should not be construed as an incidental approval to the methodology

adopted by the MOPT to arrive at the market value of the building based on Current Construction Cost.

- (vi). As per clause 18 (c) of the Land Policy Guidelines, 2014 the annual escalation in the lease rent should not be less than 2%. The MOPT has proposed annual escalation of 5% which has the approval of the Board of Trustees of the MOPT. Since the proposed annual escalation in the lease rent of the commercial building is more than the minimum prescribed in the Land Policy, 2014 and as none of the users and lessees consulted have objected to the proposed annual escalation of 5%, the same is approved.
- (vii). (a). This Authority has approved the Scale of Rates (SOR) for estate of the MOPT vide its Order No. TAMP/8/2012-MOPT dated 2 May 2012. This SOR was revised vide Order No. TAMP/8/2012-MOPT dated 8 August 2012. The port in the subject proposal has requested for insertion of the schedule relating to the lease rent for premises in the existing schedule relating to Estate Rentals (Part-III) and amend the existing note no. 5 in its revised SOR for estate rentals.
- (b). As per clause 18 (b) and 18 (c) of the Land Policy Guidelines, 2014, this Authority shall notify the reserve price in terms of annual lease rent and market value of the land. The port has not proposed to notify the market value of the premises. Accordingly, the schedule approved for the premises is inserted in the Part III-Estate Rentals of the existing Scale of Rates of the MOPT as given below, indicating the reserve price in terms of monthly lease rent as proposed by MOPT.

“IV. Lease Rent for Premises:

Sr. No.	Description	Rate per month or part thereof (in `)
(i).	Commercial building near railway station at Vasco	2,01,698.00

”

- (c). The existing note 5 in the Scale of Rates of estate of MOPT is given below:
 “5. The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum from the effective date of implementation of the Scale of Rates and the escalated rates shall be considered as the prevailing scheduled rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee.”

The note 5 now proposed is given below duly indicating in italics the addition of words proposed in the note:

“5. The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum *for land at I, II and III and by 5% per annum for lease rentals for Premises at IV after expiry of each year* from the effective date of implementation of the Scale of Rates and the escalated rates shall be considered as the prevailing scheduled rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee.”

- (d). As per the existing note no. 5 the annual escalation at 2%, of the approved license fee on port land for office building and other structures, occupation of foreshore land and way leave charges, is prescribed. In view of the proposed insertion of the schedule for lease rent for premises, the MOPT has proposed escalation in the annual lease rent at 5%. Since the annual escalation of 5% is approved for the rent schedule for premises the existing note no. 5 is amended as proposed by the port.

12.2. This Authority vide Order No. TAMP/8/2012-MOPT dated 2 May 2012 has approved the existing Estate Rentals which are notified in the Gazette of India on 18 May 2012. The existing Estate Rentals have to come into effect after 30 days from the date of notification of the Order. Accordingly, the existing Estate Rentals have come into effect from 17 June 2012 and are valid till 16 June 2017. The MOPT has proposed for insertion of the lease rent schedule for the commercial building in the existing SOR for Estate Rentals.

The proposed schedule and the amended note will be valid till 16 June 2017 co-terminus with the validity of the existing Estate Rentals approved vide Order dated 2 May 2012.

12.3. The MOPT has proposed to implement its proposal after 30 days from the date of notification. In this regard, it is to state that the Orders of this Authority generally come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India unless otherwise different arrangement is specifically mentioned in the respective tariff orders. In the case in reference, though the MOPT proposed 30 days lead time for the order to become effective, 15 days lead time is prescribed keeping in view the urgency expressed later by its letter dated 5 May 2015 for approval of its proposal since the premises is lying vacant.

12.4. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves insertion of the following Section in Part III—Estate Rentals of the existing Scale of Rates of the MOPT and amended Note No.5 as given below:

“IV. Lease Rent for Premises:

Sr. No.	Description	Rate per month or part thereof (in `)
(i).	Commercial building near railway station at Vasco	2,01,698.00

- “5. The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum *for land at I, II and III* and by 5% per annum *for lease rentals for Premises at IV after expiry of each year* from the effective date of implementation of the Scale of Rates and the escalated rates shall be considered as the prevailing scheduled rent for the concerned year. The rate so arrived shall be rounded off to nearest Rupee.”

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT III/4/Exty./143/2015(121)]